

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza trhu s byty ve vybrané lokalitě

Analysis of the Housing Market in the Particular Location

Student: Mgr. Bc. Hana Rišková

Vedoucí diplomové práce : Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

Zadání diplomové práce

Student: **Mgr.Bc. Hana Przybylová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Analýza trhu s byty ve vybrané lokalitě**
Analysis of the Housing Market in the Particular Location

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika bydlení
 3. Modely bytových trhů
 4. Mapa trhu s byty pro Ostravu - Jih
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2008. 230 s. ISBN 978-80-248-1854-2.
- REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 25.04.2014

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení o samostatném vypracování diplomové práce.

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne: 23. dubna 2014

Mgr. Bc. Hana Břichová

Obsah

1	Úvod	3
2	Charakteristika bydlení	5
2.1	Specifika bydlení	5
2.1.1	Ekonomická kritéria bydlení	6
2.1.2	Sociální kritéria bydlení	7
2.2	Specifika bytu jako statku.....	7
2.2.1	Nabídka na trhu s byty	9
2.2.2	Poptávka na trhu s byty	11
3	Modely bytových trhů	14
3.1	Intervence státu na trhu s byty	14
3.2	Role státu na trhu s byty	17
3.3	Právní důvod užívání bytu	19
3.3.1	Společenství vlastníků jednotek	20
3.3.2	Bytová družstva.....	22
3.3.3	Nájemní byty	26
4	Mapa trhu s byty pro Ostrava – Jih	30
4.1	Stručná charakteristika města Ostravy	31
4.2	Charakteristika městského obvodu Ostravy - Jih	31
4.3	Vlastní zpracování cenové mapy	33
4.3.1	Počet nabídek bytů k prodeji	34
4.3.2	Průměrné ceny bytů a ceny za m ² v bytech městského obvodu Ostrava – Jih... 41	
4.3.3	Počet nabídek bytů k nájmu	51
4.3.4	Průměrné ceny nabízených nájmu v bytech městského obvodu Ostrava – Jih.. 54	
5	Závěr.....	57
	Seznam použité literatury	60
	Seznam zkratk	62
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Bydlení představuje jednu z nejzákladnějších lidských potřeb, která dnes tvoří jednu z hlavních výdajových položek českých domácností. Ačkoli se ještě dnes někteří drží dogmatického tvrzení, že vlastní bydlení je vždy lepší, někdy je výhodnější bydlení nájemní. Jedním z důvodů může být kupříkladu častá migrace za prací. Můžeme tedy říci, že vedle bydlení v osobním vlastnictví, je nejrozšířenější formou bydlení nájemní.

Byty mohou být pronajímány státem, a to převážně na komunální úrovni obcemi, nebo soukromými subjekty za komerčním účelem. V mé diplomové práci se však zabývám nabídkou nájmu za komerčním účelem. Pokud přemýšlíme o vlastnictví bytů, můžeme si vybrat mezi vlastnictvím osobním a družstevním. Obě formy vlastnictví mají své výhody i nevýhody a je pouze na nás, jakému vlastnictví dáme přednost.

Význam diplomové práce shledávám především ve využití získaných poznatků jak pro stranu nabídky, tak pro stranu poptávky, na trhu s byty a to především při koupi, prodeji a nabízení či shánění nájmu. Doložená fakta mohou být jedním z podkladů pro oceňování bytů, pro realitní kanceláře, či pro fyzické osoby, které jsou v tomto směru zainteresovány.

Součástí diplomové práce bude ověření dvou hypotéz. **První hypotéza je následující: „byty v osobním vlastnictví jsou nabízeny za vyšší cenu než byty v družstevním vlastnictví.“** Toto tvrzení bývá odůvodněno vyšší mírou vlastnických práv a vyšší mírou práv s nakládáním s byty. **Druhá hypotéza zní: „nabídka bytů na pronájem je nejčtenější u bytů o velikosti 1+1.“** Tyto byty jsou praktické pro osoby, které žijí samy, což koresponduje se soudobým trendem, kdy lidé nesdílejí domácnost s rodinou. Nájem nebývá tak vysoký, jako u větších bytů, a proto jsou tyto byty také ekonomicky výhodné. **Pro vyhodnocení hypotéz bude použita metoda statistického zpracování dat, metoda porovnávací a metoda grafického znázornění map.**

Cílem mé práce je provedení analýzy trhu s byty a následným dalším cílem je vytvoření cenové mapy trhu s byty na území městského obvodu Ostrava – Jih, kterým se podrobněji budu zabývat na bázi jednotlivých čtyř katastrálních území, a to jmenovitě v Zábřehu nad Odrou, ve Výškovicích u Ostravy, v Hrabůvce a na Dubině u Ostravy. **Třetím cílem mé**

diplomové práce je zpracování orientační oceňovací pomůcky pro znalce, kteří se zajímají o byty v mnou sledované lokalitě.

V teoretické části mé diplomové práce nejprve definuji základní pojmy vztahující se k dané problematice. Zaměřuji se tedy na pojem bydlení a především pak na jeho charakteristiku a specifikaci. Protože v práci sleduji trh s byty, část teoretické části jsem se zde rovněž zaměřila na sledování bytu jako statku, nabídce a poptávce na trhu s byty a z velké části jsem se soustředila na modely trhů s byty. V této části se zabývám tím, jaké modely trhů s byty mohou nastat v odlišných přístupech státní politiky, respektive podle intervence státu na tyto trhy. Na modely bytových trhů se můžeme dívat také z pohledu právního užívání, kdy mluvíme o trzích s byty nájemními nebo také s byty v osobním či v družstevním vlastnictví. Od letošního roku bylo několik důležitých předpisů, norem a vyhlášek v naší legislativě změněno, proto se na konci mé teoretické části věnuji právě těmto změnám.

V praktické části své diplomové práce se věnuji charakteristice vybrané lokalitě, kterou jsem rozdělila dle jednotlivých čtyř katastrálních území. Díky informací získaných z inzerce nabízejících byty na prodej v osobním a družstevním vlastnictví a také nabízející byty na pronájem jsem dle jednotlivých velikostí bytů zpracovala podklady pro vytvoření cenové mapy daného území. Na zmíněné cenové mapě je možno vidět nejen ceny za nabízené byty, ale také četnost vydaných inzercí.

2 Charakteristika bydlení

Bydlení představuje základní lidskou potřebu, do které jsme ochotni investovat obrovskou část vlastních financí. Také proto se byt jako zboží projevuje ve srovnání s jinými, běžně užívanými, komoditami jako určité **specifikum**. Rovněž vláda ve vyspělých zemích je velmi zainteresována do této problematiky, neboť vytváří **specializovaná ministerstva bydlení**, prostřednictvím kterých připravují koncepce bytové politiky a nástroje intervenující na trhu s bydlením.¹ Tato kapitola je právě proto se ve své druhé kapitole zaměřuji na **specifika bydlení**, kde jsou blíže popsána ekonomická a sociální kritéria bydlení, dále se pak věnuji problematice **bytu jako statku** a podrobněji nabídce a poptávce na trhu s byty.

2.1 Specifika bydlení

Bydlení bývá v mnohých literaturách² označováno jako **heterogenní, komplexní, multidimenzionální statek**. Je to dáno především širokou škálou charakteristik, které si domy a byty určené k bydlení nesou. Jedná se především o velikost užitné plochy, designu, použití materiálu k výstavbě, stáří, prostředí, počtu a kvalitě přidružených prostorů jako je např. garáž, zahrada, sklep či dílna, dále také o dostupnost služeb i dopravní komunikace a podobně.

Bydlení rovněž vytváří podmínky pro rozvoj rodinného života, ovlivňuje naše chování, způsob trávení volného času, formuje naše postoje a determinuje řadu důležitých aspektů jako je například zdraví, vzdělávání či práce. Důležitým rysem bydlení je také jeho velký vliv na kvalitu partnerských vztahů, rodinného života, výchovy dětí a vůbec celkovou kultivaci člověka.³

¹ LUX, Martin et al. *Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287s. ISBN 80-86429-12-1.

² LUX, Martin et al. *Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287s. ISBN 80-86429-12-1.

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Opava: Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152s. ISBN: 80-7248-258-0.

³ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 15 s. ISBN 80-86929-03-5

2.1.1 Ekonomická kritéria bydlení

Pro řadu lidí bydlení představuje největší **celoživotní investici**. Je to dáno především vysokou finanční zátěží, které samotné bydlení přináší. Hlavně z těchto důvodů bývá bydlení označováno jako zboží dlouhodobé spotřeby, které se stává předmětem specifické investice.⁴ Z charakteru nemovitosti pro bydlení vyplývá další důležitá charakteristika a tou je fixace v prostoru. V porovnání s ostatními statky **nemůžeme bydlení přemístit někam jinam**. U příležitosti zařizování si bydlení je vždy podstatným požadavkem dostupnost kvalitních služeb a dostupnost k zaměstnání. Od kvality služeb v blízkosti bydlení a od dostupnosti zaměstnání z vlastního bydlení se poté odvíjí i cena bydlení.

Změna bydlení, stěhování či zařizování bydlení je spojeno s **vysokými transakčními náklady**.⁵ Tyto náklady bývají někdy tak vysoké, že ovlivní dokonce i výběr potencionálního bydlení.⁶ Trh s nemovitostmi je **velmi rozptýlený**, proto je nemožné znát jeho celkovou situaci. Trh s nemovitostmi také **nelze označit jako efektivní**, neboť se nevyznačuje vlastnostmi, které efektivní trhy mají. Tyto vlastnosti jsou likvidita, transparentnost a nízké transakční náklady. Tento trh je tedy **málo likvidní** díky jedinečnosti svých statků, každý byt je odlišný, má jiné náklady a podobně. Trh s nemovitostmi dále není transparentní, což je dáno tím, že každá nemovitost má svou vlastní nabídku a svou vlastní poptávku. Jak již bylo zmíněno dříve, trh s nemovitostmi je charakteristický také pro své vysoké transakční náklady.⁷

V neposlední řadě je nutno zmínit také specifikum bydlení, které je dáno **vměšováním státu** do trhu s bydlením. V tomto případě má stát za úkol ochránit vlastníky nemovitostí před příliš vysokými úroky na hypotéce, nájemníky před příliš vysokým nájemným. Jinými slovy řečeno, stát zajišťuje minimální standard uspokojení základní lidské potřeby, tedy bydlení.⁸

⁴ JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Opava: Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152s. ISBN: 80-7248-258-0.

⁵ Transakční náklady jsou v ekonomii náklady spojené s používáním cenového mechanismu, který nefunguje sám o sobě. Lidé musí zjišťovat ceny, porovnávat e-shopy, je nutné smlouvat, sestavit smlouvy (právní posouzení), kontrolovat je, vytvořit mechanismus řešení sporů (sankce při nedodržení): jedná se o vedlejší náklady spojené se sjednáním a realizací transakcí. Zdroj:

http://cs.wikipedia.org/wiki/Transak%C4%8Dn%C3%AD_n%C3%A1klady

⁶POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

⁷ JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Opava: Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152s. ISBN: 80-7248-258-0.

⁸POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

2.1.2 Sociální kritéria bydlení

Pro uspokojování potřeb bydlení musíme posuzovat nejen ekonomická kritéria, ale je důležité zhodnotit i kritéria sociální. Základními stránkami sociálních aspektů bydlení je celková dostupnost a finanční dostupnost.

Celková dostupnost bydlení je požadavkem po bytovém fondu, který má odpovídat svým rozsahem, kvalitou a potřebám obyvatelstva.

Finanční dostupnost bydlení je viděna především v posilování tržního principu stanovení ceny bydlení, či stanovení ceny nájemného, současně se spolupůsobením sociálních opatření státu směrem k sociálně slabým domácnostem, aby dosáhly tržní ceny bydlení.⁹

Bydlení je dle **Charty sociálních práv člověka**, která je platná pro všechny země Evropské unie, zařazeno mezi základní práva člověka. Do **právního řádu České republiky** je právo jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu obsaženo v Listině základních práv a svobod. V Listině základních práv a svobod není určena povinnost veřejné správy k zabezpečování bydlení občanů, ale je zde vyslovena podpora tím, že:

- každý má právo vlastnit majetek,
- vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu,
- zákon určuje majetek, který je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti a veřejného zájmu a tento majetek smí být pouze ve vlastnictví státu, obce, nebo určených právnických osob,
- obydlí je nedotknutelné.¹⁰

2.2 Specifika bytu jako statku

Pokud se na byt díváme z hlediska investice, vidíme zde hned několik **obrovských výhod**. Byt má **dlouhou životnost** a navíc u bytu jako aktiva v porovnání s jinými aktivy, například s akciemi, je poměrně **nízké riziko náhlé ztráty hodnoty**. Na druhou stranu, ona dlouhá životnost bytu má vliv na **vyšší rizikovost investice**. Velmi těžko se odhaduje vývoj poptávky po bydlení na 50 let dopředu. Nevýhoda výstavby bytu coby investice s sebou nese dlouhou

⁹ JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Opava: Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152s. ISBN: 80-7248-258-0.

¹⁰ JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Opava: Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152s. ISBN: 80-7248-258-0.

výrobní dobu bytu, coby investice, z čehož plyne pomalé přizpůsobení se **změnám podmínek na trhu s bydlením**. Mezi rozhodnutím investovat a dokončením projektu uplynou zpravidla dva roky.¹¹

Statek bydlení se významně liší svými zvláštnostmi od ostatních statků a to jak pro nabízející, tak pro poptávající na trhu. Z toho samozřejmě plynou určité **zvláštnosti v tržním jednání**.

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby, je řazeno i mezi základní práva člověka. Byt, většinou v synonymu k domovu, se velice významnou měrou podílí na lidském životě, vytváří jeho životní prostředí a podílí se na formování člověka jako společenské bytosti. Důležité není jen jeho vnitřní uspořádání a interiér, ale i vnější architektonická a estetická kvalita, která tvoří vnější životní prostředí a ovlivňuje celkový charakter sídla. Z toho vyplývá význam bydlení z celospolečenského hlediska. Odpovídající úroveň bydlení je předpokladem spokojenosti obyvatel a sociálního smíru ve společnosti, naopak nedůstojné bydlení často působí demotivačně a může vést ke kriminalitě a jiným společensky nežádoucím jevům. Bydlení se tak řadí mezi důležité faktory hospodářské stability státu.

Ačkoliv právo na bydlení **není chápáno jako nárokové** a úloha státu v oblasti bydlení **nespočívá v přímém poskytování bydlení**, bývá bydlení častým cílem státních intervencí, které mají zvýšit schopnost občanů zajistit si bydlení. V evropských zemích panuje shoda v tom, že v oblasti bydlení musí být ponechán dostatečný prostor pro působení tržních mechanismů. Tyto tržní mechanismy však musí být v přiměřené míře korigovány právními a ekonomickými nástroji tak, aby bylo zajištěno naplnění sociálních cílů, které jsou s oblastí bydlení neodmyslitelně spjaty.¹² Tím, že stát do trhu zasahuje, deformuje jej. **Nejnámějším příkladem v ČR je regulace nájemného**. Specifickým znakem bydlení je jeho finanční náročnost, výslovně tedy investiční náročnost pořízení bytu i provozní náročnost bydlení.¹³

S tím souvisí **dva základní způsoby užívání bytu**, a to buď formou **vlastnického**, kde díky snadnému převodu členských práv lze uvažovat včetně **družstevního**, nebo **nájemního** bydlení. **Vlastnické bydlení bývá dražší**. Protože se jedná o významnou investici, je s jeho pořízením spojeno velké riziko a tím i vysoké transakční náklady. Vysoké investované částky

¹¹ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1 Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 978-807-3302-054.

¹² JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004, 152 s. ISBN 80-724-8258-0.

¹³ LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2014-03-17].

je třeba většinou hradit s využitím cizích zdrojů, jejichž zapůjčení znamená další náklady. Oproti nájemnímu bydlení vznikají vlastníkově bytu navíc **náklady na udržování nemovitosti**. Nájemní bydlení je oproti vlastnickému pružnější a více odpovídá dynamickým změnám potřeb v životě člověka. **Přesto je vlastnické bydlení mezi lidmi preferováno.**

Stejně jako ostatní nemovitosti, i bydlení je komplexním zbožím, jednotlivé byty se tedy navzájem liší v řadě charakteristik, neboli atributů, které dělají z každého bytu víceméně **jedinečný produkt**. Rozdíly vznikají na úrovni charakteristik samotného bytu a to díky **velikosti, vybavenosti bytu, typu objektu, jeho bezprostředního okolí**, tedy dostupnost občanské vybavenosti, **sociální status území**, ale v neposlední řadě také záleží i na **regionu**, v němž se sledovaný byt nachází. S tím souvisí i nepřemístitelnost bydlení, díky čemuž významně vstupuje do ceny bydlení polohová renta.

Nepřemístitelnost bydlení otevírá cestu k dalšímu specifiku, kterým je vliv **pozitivních a negativních externalit**. Ten je u bydlení zvláště silný. **Renovace domu** v ulici zvýší její atraktivitu, chátrání jediného domu v ulici naopak kvalitu bydlení sníží. Důsledky vždy ponесou všichni obyvatelé dotčené ulice, ačkoliv do situace nemohou nijak zasáhnout. Stejný vliv má kupříkladu **veřejné osvětlení** způsobující problémy s usínáním, okolní zástavba ovlivňující výhled, hluchost a kvalitu ovzduší obyvatelů domu, způsob života sousedů a další.

Bydlení je součástí **trhu nemovitostí**, tedy i zde se projevuje nedokonalá konkurence. Jako ostatní nemovitosti, bydlení má dlouhodobou životnost a je předmětem dlouhodobé spotřeby, neboť **v případě koupě bytu je jeho další prodej očekáván až za mnoho let**. Jedním z důvodů je vysoká cena, která je však vyvážena poměrně nízkou měrou rizika, dalším fakt, že koupě či výstavba bytu je spojena s vysokými transakčními náklady. K provozu nemovitostí je třeba složitý navazující systém.

2.2.1 Nabídka na trhu s byty

Nabízející bydlení **nejsou schopni krátkodobě reagovat** na změny poptávky. Jednak z důvodu zpoždění mezi **změnou situace na trhu, plánováním a výrobou bytu** a dále z **důvodu dlouhé životnosti** jednou vyrobeného statku, tedy bytu, který není možno okamžitě z trhu stáhnout, pokud poklesne poptávka a s ní i cena. Důsledkem jsou neprorátané byty a z toho plynoucí výpadek příjmu z nájemného. Výdaje, které nejsou spojeny s užíváním bytu je však třeba i nadále hradit. Jeden ze způsobů ochrany pronajímatele před náhlým výpadkem

příjmů z nájemného jsou dlouhé výpovědní lhůty ze strany nájemce, což je dalším zdrojem zpoždění na trhu. Výpovědi nájemce způsobují na straně pronajímatele **transakční náklady** spojené s hledáním nového nájemce, dohadováním podmínek smlouvy, a případně i **výpadkem nájemného**. Ztrátu užitné hodnoty bytu zapříčiněnou **stárnutím a užíváním** mohou nabízející překonat reinvesticemi do oprav, údržby a modernizace bytů celých domů. Předpokladem vzniku novostaveb je existence dostupných stavebních pozemků. Též přítomnost infrastrukturních sítí má význam na investiční rozhodování. Investicemi do okolí bytu je možno zvýšit jeho cenu. Přitom se však jedná o **komplementární investice**, o kterých však nerozhoduje jednotlivý investor, ale zpravidla obec.

Nabídku bydlení představuje **existující bytový fond**. V čase může nabídka růst díky nově dokončeným bytům, nebo naopak klesat, pokud bytový fond o byty přichází třeba kvůli jejich fyzické likvidaci nebo změně využití na nebytové prostory.

Důležitou vlastností nabídky je její elasticita. **V krátkém období je nabídka neelastická**. Je to způsobeno tím, že lidé nemohou na vývoj trhu reagovat okamžitě. Zvýší-li se kupříkladu nečekaně poptávka, lidé nemohou své byty ihned prodat a investoři nemohou začít ihned rekonstruovat a stavět. Zvyšuje se tedy pouze **cena bytů**.

V průběhu času do odvětví díky vysokým cenám vstupují noví investoři, zvýší se tak nabídka nových bytů, a své byty začnou ve větší míře nabízet také majitelé stávajících bytů, ať už proto, že je drželi ze spekulativních důvodů a využívají růstu cen, nebo proto, že se nacházejí v životní situaci, kdy v bližší či vzdálenější budoucnosti budou nuceni svou bytovou situaci řešit a obávají se dalšího růstu cen, který by dostupnost bytů snížil.

V případě poklesu poptávky lze opět předpokládat, že v krátkém období dojde pouze k poklesu cen, v delším období se může projevit i prodej stávajících bytů vyvolaný obavou z dalšího poklesu cen a úbytek bytového fondu způsobený jeho přeměnou na dražší nebytové prostory. **Dlouhodobá křivka nabídky pak zobrazuje dlouhodobý vývoj na trhu s byty, kdy nabídka existujících bytů poměrně pružně reaguje na změny v poptávce**. Jde však o obecný, teoretický pohled. Takováto křivka je z praktického hlediska **nedosažitelná**, protože trh s byty není dlouhodobě stabilní a často podléhá vnějším zásahům a změnám v poptávce. Spíše platí, že nabídka je v každém okamžiku neelastická, a majitelé bytů a investoři se rozhodují v každém okamžiku. Zobrazená křivka dlouhodobé nabídky je pak

spíše jakousi spojnicí krátkodobých a střednědobých rovnovážných situací způsobených vzrůstem i poklesem poptávky.¹⁴

2.2.2 Poptávka na trhu s byty

Pokud reaguje domácnost na změnu na trhu s bydlením, na změnu velikosti domácnosti, příjmu, i na nějakou jinou změnu stěhování, vznikají jí transakční náklady spojené s hledáním nového bytu, dohadováním smlouvy a náklady spojené se stěhováním. Z dlouhé životnosti bytu plyne, že intenzita jeho využití kolísá to dle změny velikosti rodiny, tedy počtu členů v domácnosti, která byt obývá.

Jak již bylo zmíněno, základní otázkou pro poptávající je, zda vstoupit na trh **nájemního** či **vlastnického** bydlení. Rozhodující bývá očekávání **vývoje budoucích příjmů** domácnosti, **srovnání očekávaných nákladů** vlastnického bydlení s výší nájemného pro jinak stejné kvality, dále očekávané zhodnocení vlastnického **bydlení jako investice a monetární a inflační tendence**. Nezanedbatelnou roli hrají **demografické faktory**, tedy postavení domácnosti v životním cyklu, věk a ekonomická aktivita poptávajícího. Mladí lidé preferující život poblíž kulturních a společenských center, oddalující přijímání závazků, dosud finančně nezajištění volí častěji nájemní bydlení, investice do bydlení jsou častější u střední generace, ve stáří naopak zpravidla dochází k postupné spotřebě akumulovaného majetku. Svůj význam mají i subjektivní faktory, neboť jak ze sociologických výzkumů vyplývá jasná preference vlastnického bydlení před nájemním.¹⁵

Poptávku lze popsat prostřednictvím cenové elasticity poptávky, tedy citlivosti změn poptávaného množství na změny ceny. Ta určuje sklon poptávkové křivky. Data potřebná pro měření jsou bohužel nedostupná, odhady se však shodují na tom, že **poptávka po bydlení je cenově neelastická, což je dáno jedinečností nemovitostí**.

Cenová elasticita poptávky však nehovoří o citlivosti změn poptávaného množství na změny příjmu, které jsou častou motivací k řešení bytové otázky. Tuto citlivost vyjadřuje důchodová

¹⁴ LUX, Martin. Mikroekonomie bydlení. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2014-03-17].

¹⁵ JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004, 152 s. ISBN 80-724-8258-0.

elasticita, která určuje posun celé poptávkové křivky doprava či doleva. Ani zde nejsou dostupná konkrétní data, starší zdroje uvažovaly, že je poptávka důchodově neelastická, z novějších výzkumů však vyplývá, že je jednotková a může být i vyšší než jedna, tudíž elastická¹⁶. **Zvýšení příjmů poptávajících o 10% tedy způsobí zvýšení poptávky také přibližně o 10%.**

Mezi faktory působící na poptávku patří kromě příjmů také vývoj situace na trhu práce, aktuální demografické trendy, hodnotový žebříček poptávajících, ekonomická aktivita poptávajících, očekávané zhodnocení vlastnického bydlení, monetární a inflační tendence, dostupnost hypoték, bytová politika státu, legislativní ochrana nájemních práv a výše transakčních nákladů.

Za nejpodstatnější faktory bývají považovány **demografická situace**, tedy počet obyvatel, počet domácností, počet lidí ve věku, kdy si pořizují vlastní bydlení, velikost domácností, velikost vnitřní i zahraniční migrace. Předpokládá se, že demografická situace přímo determinuje velikost poptávky po bydlení. V případě, že je vysoká porodnost, roste počet obyvatel a lze v budoucnu očekávat růst počtu domácností a růst poptávky po bydlení, vysoký podíl mladých obyvatel, především ve věku 18-30 let, může způsobovat růst poptávky po samostatném bydlení, naopak vysoký podíl staršího obyvatelstva může mít za následek zvýšení podílu neefektivně obsazených bytů a pokles počtu transakcí na trhu s byty a vyšší míra rozvodovosti může způsobit zvýšení poptávky po samostatném bydlení.

Jiné studie naopak přisuzují největší vliv **ekonomické stránce věci**, tedy především **příjmům poptávajících**. Pokud i v případě populačního poklesu např. vlivem pozitivního hospodářského vývoje příjmy obyvatelstva stoupají a lidé mají pozitivní očekávání, jsou ochotni na sebe vzít břímě hypotečního úvěru a investovat do vlastního bydlení. Takové chování, takové zvýšení poptávky, vyvolá nejspíše zvýšení cen, na který zareagují velcí investoři mapující všechny oblasti s pozitivním kapitálovým zhodnocením. Jejich dodatečná poptávka bude mít za následek, že ceny ještě dále poskočí.¹⁷

¹⁶ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1 Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 978-807-3302-054.

¹⁷ JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004, 152 s. ISBN 80-724-8258-0.

Z prostorového hlediska je poptávka po bytech závislá také na **trhu pracovní síly a na mobilitě obyvatelstva**, přesněji řečeno tedy na konkrétní **situaci na trhu práce**. Lze předpokládat, že např. vyšší počet pracovních příležitostí zvyšuje celkovou atraktivitu regionu, ten dosahuje kladného salda migrace a tím dochází k růstu cen nemovitostí, naopak vyšší míra nezaměstnanosti signalizuje horší ekonomickou situaci v regionu a bude souviset s nižšími tržními cenami bydlení díky menší koupěschopnosti a také díky nižší atraktivitě takovýchto území pro potenciální imigranty. Naopak dojíždějící za prací mohou být chápáni jako potenciální imigranti či potenciální kupci a pronajímatelé.

3 Modely bytových trhů

Na modely bytových trhů může být nahlíženo z několika úhlů. Dle **intervence státu** na trhy s byty, podle které se pak liší uplatňovaná bytová politika, dále dle **role státu** na trhu s byty, podle které bývá stát označován jako racionální ekonom či chápavý paternalista, nebo také z pohledu **právního důvodu užívání bytu**, které pak byty rozděluje do pěti kategorií (byt ve vlastním domě, byt v osobním vlastnictví, jiné bezplatné užívání bytu, byt nájemní, byt družstevní).

3.1 Intervence státu na trhu s byty

V různých státech světa byly zobrazeny přístupy k bytové politice na základě provedených empirických výzkumů. Nejzákladnějším kritériem rozdělení byla označena míra státních zásahů do trhu s byty. Výslovně se jedná o dva typy¹⁸:

- doplňková bytová politika,
- komplexní bytová politika.

Určitou komplementární součástí, obecně k situaci na trhu s byty, je vytváření právě doplňkovou bytovou politikou. **Doplňková bytová politika** nemá ambice věci přímo regulovat, ale dává pouze jakýsi minimální rámec jejího fungování. Jejím typickým znakem je, že spoléhá plně na tržní mechanismus. Tento systém tedy vytváří v podstatě pro sociálně slabé občany sociální záchranou síť a zajišťuje minimální standardy bydlení. Jinými slovy, doplňková bytová politika je charakteristická pro své silné spoléhání se na tržní mechanismus, avšak stát orientuje svou snahu na adresnou pomoc nízkopříjmovým a rovněž také jinak znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Doplňková bytová politika je uskutečňována například ve Velké Británii. Velká Británie ovšem patří k zemím, kde je podíl vlastnického bydlení vysoký.¹⁹

Druhý typ bytové politiky, tedy **komplexní bytová politika**, se na celé problematice bydlení angažuje mnohem více. Intervence státu jsou zde mnohem častější a hlubší. Na rozdíl od doplňkové politiky, komplexní bytová politika nesměřuje k sociálně slabým vrstvám, ale k celé společnosti. Sociální oblast není ani tak určující jako to, že stát využívá státní moc

¹⁸ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

¹⁹ LUX, Martin et al. *Bydlení – věc veřejná*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 19.s. ISBN 80-86429-12-1.

k ovládnutí a řízení bydlení na celém území státu. **Komplexní bytová politika** je charakteristická poměrně výraznou intervencí státu na trh s byty. Je zaměřena na všechny vrstvy společnosti. Tato politika je typická pro severské státy, Francii nebo například pro Nizozemí.²⁰ Zajímavostí ale zůstává, že ačkoli státy jako Švédsko, Nizozemí a Německo nepatří k státům s nižší životní úrovní, díky této politice je zde poměrně slabý podíl vlastnického bydlení.²¹

Kritérii pro rozdělení bytové politiky je ovšem více. Dalším možným je uplatňování bytové politiky s ohledem na přístup k sociálnímu státu. Existují tak čtyři základní respektované typy²²: **Dle druhu prosazované sociální politiky je bytová politika označována jako:**

- sociálně demokratický model,
- korporativistický, respektive výkonový model,
- liberální model,
- rudimentární model.

Sociálně demokratický model je nejvíce vzdálen představě moderní bytové politiky. Je založen na poměrně silné intervenci státu, vychází ze společenské solidarity členů společnosti a bydlení je financováno z veřejných fondů. Efektivnost tohoto systému je velice diskutována, zvláště proto, že přináší zátěž veřejným financím a veškeré finanční toky jsou podrobeny vysokým transakčním nákladům. Tento systém se jeví jako dlouhodobě neudržitelný. V **sociálně demokratickém modelu** je bydlení zajišťováno ve velké míře z veřejných zdrojů a celý tento koncept je založen na celospolečenské solidaritě. Důležitým znakem tohoto modelu je snaha o rovný přístup k bydlení všem občanům. Stát zde hraje velkou roli při intervenci na trhu s byty, podporuje zejména nájemní a družstevní bydlení. Úskalím tohoto modelu je však předpoklad vysoké míry sociální solidarity všech občanů a rovněž také nemalé finanční nároky na finanční veřejné zdroje.²³ Jak již bylo naznačováno výše, tento režim je viděn v severských zemích, které jsou typickým příkladem pro komplexní bytovou politiku a také zde souhlasí i fakt, že právě zde je podíl vlastnických bydlení velmi

²⁰ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

²¹ LUX, Martin et al. *Bydlení – věc veřejná*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 229s. ISBN 80-86429-12-1.

²² *Bydlení a bytová politika v Evropské Unii*. Ministerstvo pro místní rozvoj, 1997

²³ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

nízký. V tomto případě vycházím z průzkumu Eurostat Yearbook, A Statistical Eye on Europe.

Na rozdíl od předchozího modelu, **korporativistický model** je založen na účasti jedince na trhu s byty. Je tady typické spoléhání na tržní mechanismus a soukromé finanční prostředky. Na druhou stranu přetrvávají poměrně rozsáhlé zásahy státu do bytové sféry, zvláště pokud jde o to usnadnit přístup jedinců k bydlení všech forem a v různých životních situacích. Příkladem tohoto modelu je i Česká republika. Dále, jak lze odvodit ze samotného názvu, **model korporativistický, respektive výkonový**, je založen na politice odvíjející se z aktivity jedinců na trhu práce. Je zde kladen důraz na participaci jednotlivých občanů v oblasti bydlení. Hlavní myšlenkou je nepovažovat spravedlnost v oblasti bydlení za to nejdůležitější, ale ohlížet se také na příjmy jedinců, potažmo domácností. Typickým rysem této politiky je rovněž spoléhání se na tržní mechanismus ve značné míře, tedy spoléhání se na soukromé finanční prostředky. I nadále je zde značná intervence státu do trhu s byty, avšak při menších nárocích na veřejné rozpočty. Nicméně stát podporuje všechny typy bydlení. K typickým reprezentantům tohoto modelu je Německo, Francie a Rakousko.²⁴ I zde podle výzkumu **Eurostat Yearbook, A Statistical Eye on Europe** vidíme návaznost na tento fakt, kdy je Německo uvedeno mezi zeměmi s nižším podílem vlastnického bydlení.

Liberální model sociálního státu vychází z klasického pojetí politického liberalismu, který definuje za hybnou sílu společnosti jedince, který tak musí vyvíjet osobní aktivitu a nést za svoje chování odpovědnost. Způsob státní intervence přichází v podobě systému pomoci jen těm, kteří jsou sociálně slabí, a stát vynakládá pouze minimální finanční prostředky. **Liberální model** je charakteristický důrazem na aktivitu jednotlivců. Za zajištění svého bydlení tedy přebírá hlavní zodpovědnost občan, priorita je viděna převážně v osobní soběstačnosti. Zde je nejzávažnějším problémem fakt, že si část domácností nebude schopna sama zařídit bydlení, neboť zde hraje právě trh onu klíčovou roli. Stát v tomto modelu pomáhá tedy těm, kteří pomoc opravdu potřebují a nejsou schopni sami vyřešit danou situaci. Tentokrát jsou využívány zejména soukromé prostředky, veřejné prostředky jsou využívány pouze v případech, ve kterých je tato pomoc nezbytně nutná. Ovšem tato pomoc je směřována k podpoře vlastnického bydlení s důrazem na adresnou pomoc. Typický příklad lze vidět

²⁴ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

například ve Velké Británii, Irsku, Kanadě či v Austrálii.²⁵ Již dříve bylo zmíněno zařazení Velké Británie mezi země s vysokým podílem vlastnického bydlení, které je typické pro doplňkovou bytovou politiku. Také podle výzkumu **Eurostat Yearbook, A Statistical Eye on Europe** se Velká Británie pohybuje mezi zeměmi s vysokým podílem vlastnického bydlení.

Rudimentární model sociálního státu je druhým extrémem sociálně demokratického modelu. Zakládá na liberálním přístupu. Tento model neuznává státní intervenci do bytové oblasti a také nevytváří podmínky pro situace, kdy se projevují tržní nedokonalosti. Stát, v němž je uplatňován tento model, vytváří opravdu minimální sociální podporu. Z výše zobecněných typů bytové politiky nelze říci, že by státní politika byla vždy pouze jedním ryzím modelem. Sama realizace je závislá na mnoha faktorech a dochází tedy i k uplatňování modelů smíšených. Většina dnešních států v Evropě realizuje model korporativistický nebo liberální. Jde o modely kompromisní, které obvykle přinášejí nejlepší výsledky. **Rudimentární model bytové politiky** bývá považován za extrémní, neboť zde stát svým občanům poskytuje sotva určitou záchranou sociální sít'. Stát se tedy angažuje v této problematice naprosto minimálně, přičemž veškerá péče o bydlení závisí pouze na jednotlivcích. Typickým příkladem jsou jižní státy, jako je například Řecko a Portugalsko.²⁶ Dle výzkumu **Eurostat Yearbook, A Statistical Eye on Europe** patří tyto státy k těm, ve kterých lze najít velký podíl vlastnického bydlení. U Řecka je tento podíl dokonce vyšší než sedmdesát procent.²⁷

3.2 Role státu na trhu s byty

Dle role státu v bytové politice je stát označován jako:

- racionální ekonom,
- chápavý paternalista,

Role státu na trhu s bydlením se různí svými účely a intenzitou, ale zpravidla je bytová politika směřována na odstranění monopolů a na internalizaci externalit plynoucí

²⁵ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

²⁶ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

²⁷ LUX, Martin et al. *Bydlení – věc veřejná*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 19.s. ISBN 80-86429-12-1.

z nedokonalého fungování trhu. Důležité je přitom také zmínit aktivity státu, ve kterých jsou do tohoto sektoru vnášena různé předpisy, licence, plány a zejména pak nejrozličnější fiskální subvence či úlevy vybraným skupinám domácností. Tyto subvence státu na trh sice na jedné straně pomáhají bránit náhlým výkyvům v cenách bydlení pro občany, ovšem rovněž mohou vést ke vzniku dalších tržních bariér a k ještě nedokonalejšímu fungování bytového trhu.²⁸

Role státu v podobě **racionálního ekonoma** se odvíjí zejména od optima W. Pareta²⁹ (italský sociolog a ekonom), podle něhož se trh nachází v optimu právě tehdy, kdy už není možné jiné rozdělení statků, které by zvýšilo užitek jednomu z účastníků a zároveň by však žádnému z ostatních účastníků užitek nesnížilo. Jedná se o situaci na trhu, při které, není možný takový zásah státu, který by zvýšil užitek jednoho, aniž by ubral na užitku jiným, pak mluvíme.³⁰

Jiná situace, ve které by však naopak ke zvýšení celkového užitku mohlo dojít, aniž by se snížil užitek kteréhokoliv z účastníků, bývá označována za optimalizaci Paretovým zlepšením. Za takovéto zlepšení bývá označována intervence vedoucí k odstranění tržních selhání, výslovně tedy například odstranění monopolů na trhu s bydlením, zajištění vyšší informovanosti pro účastníky vstupující na trh.

Pokud mluvíme o státu na trhu s bydlením v roli **chápacího paternalisty**, je třeba zmínit alespoň některé koncepty státu blahobytu. Tyto koncepty se liší svým jednáním státu, který je vedený:

- libertiny,
- utilitaristy,
- egalitáři,
- socialisty.

Libertarianismus: jediným zdrojem růstu společenského bohatství je Paretovo zlepšení a jakýkoliv tlak či politika vedoucí k další redistribuci bohatství není žádoucí.

²⁸ LUX, Martin et al. *Bydlení – věc veřejná*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287s. ISBN 80-86429-12-1

²⁹ „Sociolog, politolog a ekonom [Vilfredo Frederico Damaso Pareto](#) se zabýval mimo jiné teoriemi kolem tržní rovnováhy, z nichž nejznámější je problematika tzv. ekonomického optima. Paretovo optimum je stav v ekonomice, kde tržní mechanismus funguje na principu dokonalé konkurence.“ Paretovo optimum. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2013-09-01]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Paretovo_optimum#Vilfredo_Pareto

³⁰ Jedná se tzv. Paretovo optimum, neboli nejvyšší ekonomické efektivita.

Utilitarismus: cílem je maximalizovat celkový užitek všech. Užitek je považován za kardinálně měřitelnou proměnnou, tedy vyjádřitelnou v peněžních či jiných jednotkách.

Rawlsův egalitarismus: statky by měly být rozděleny na základě racionálně podložené sociální spravedlnosti. Principem této teorie je důraz na zlepšení situace toho nejméně výhodně postaveného subjektu na trhu.³¹

3.3 Právní důvod užívání bytu

Při sčítání lidu, domů a bytů se zjišťuje právní důvod na užívání bytu. Z hlediska tohoto rozlišení obývaní bytů se rozlišuje přesně pět typů:

- byt ve vlastním domě,
- byt v osobním vlastnictví,
- jiné bezplatné užívání bytu,
- byt nájemní,
- byt družstevní.

Byt ve vlastním domě je obvykle v rodinném domě, může však také být i ve vlastním bytovém domě.

Byt v osobním vlastnictví je byt, jehož **uživatel je veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky**. Byt v osobním vlastnictví nemůže být ve vlastním rodinném domě, protože v tomto případě by se jednalo o byt ve vlastním domě.

Jiné bezplatné užívání bytu se vyskytuje u všech druhů domu, jejichž vlastníkem je soukromá osoba. Nejčastěji se jedná o bezplatné užívání bytu v domě, který patří příbuzným nebo jiným osobám blízkým.

Byt nájemní je byt užívaný na základě nájemní smlouvy. Jako nájemní byt je i byt, který užívá osoba, která bydlí v podnájmu - v pronajatém bytě.

³¹ LUX, Martin et al. *Bydlení – věc veřejná*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287s. ISBN 80-86429-12-1

Byt družstevní je užíván na základě členství v bytovém družstvu, přičemž bytové družstvo jako právnická osoba je uvedeno v katastru nemovitostí jako vlastník bytu příp. jako vlastník celého domu.³²

V dnešní době vzniká trend, který se svou charakteristikou liší od trendu minulého století. Je to výsledek ekonomického i politického vývoje. Například stále **klesá počet i podíl obecních a státních bytů**. Takovéto byty jsou už spíše ve velkých městech. **V nové výstavbě převažují rodinné domky**, už tedy ne bytové domy, které v dnešní době směřují spíše k větším a dražším bytům. Dále **klesá podíl nájemních bytů** celkově a počet neobydlených bytových domů je téměř zanedbatelný.

Z důvodu analýzy, která je směřována na trh s byty v osobním či družstevním vlastnictví a na byty nabízené k nájmu, je další část této kapitoly věnována pouze **bytům v osobním vlastnictví, v družstevním vlastnictví a nabídce k nájmu bytů**.

Vlastnictví bytů a nebytových prostor má své legislativní zakotvení od 1. ledna 2014 nově v zákoně 89/2012 sb., Občanský zákoník³³. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, byl zrušen a komplexní úprava je přesunuta do nového občanského zákoníku, nařízení vlády **ČR č. 366/2013 Sb.** a zvláštního zákona o převodech družstevních bytů **z.č. 311/2013 Sb.**

3.3.1 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek vzniká podle zákona v každém domě s nejméně pěti byty, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to nezávisle na vůli vlastníků bytových jednotek. Společenství vlastníků jednotek má také své orgány, tedy shromáždění a výbor, a stanovy. Právní úprava společenství vlastníků jednotek, její orgány a činnost je uvedena v zákoně o vlastnictví bytů. Jak již bylo zmíněno výše, v novém občanském zákoníku se zde objevuje hned několik **inovací**.

³² Český statistický úřad: SLDB. *Www.scitani.cz* [online]. 18.1. 2011 [cit. 2014-03-26]. Dostupné z: http://www.scitani.cz/slodb2011/redakce.nsf/i/vysvetlivky_bytovy_list.

³³ Předpis 89/2012Sb.ze dne 22.3.2012, Zákon občanský zákoník. In: *89/2012Sb*,částka 33. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>.

Nový občanský zákoník sice nemění kvantitativní podmínky k platnosti hlasování, aby shromáždění bylo **usnášeníschopné**, takže bude tedy potřeba, jako tomu bylo dosud, aby byli přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů (podle podílů). Nově ale platí, že k přijetí rozhodnutí v naprosté většině záležitostí bude stačit **souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků**. Toto je zcela zásadní změna, neboť dnes zákon o vlastnictví bytů stanovuje různá kvora pro přijetí usnesení podle důvodu, ze kterého se hlasuje. Třeba co se týče běžných záležitostí, stačí nadpoloviční většina hlasů všech přítomných vlastníků. Ovšem pro přijetí usnesení o modernizaci a rekonstrukci domu je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin všech vlastníků (podle jejich počtu). V konečném důsledku pak řada společenství vlastníků jednotek měla pak problém například zateplení domu vůbec schválit.

Nový občanský zákoník také dále zavádí i možnost **přijmout usnesení společenství vlastníků jednotek i mimo shromáždění**, a to v **písemné** formě, kdy se mluví o takzvaném způsobu „**per rollam**“. Dle zákoníku je předpokládáno, že se k takovému rozhodnutí písemnou formou může dojít dvěma možnými způsoby.

- Existuje zde určité nouzové řešení pro případ, že shromáždění svolané k určité záležitosti by nebylo kvůli nízké účasti usnášeníschopné. Následuje poté tedy vypracování návrhu na písemné hlasování, které musí být podáno do jednoho měsíce od data tohoto shromáždění. Je nutné, aby vlastníci obdrželi veškeré podklady potřebné pro rozhodnutí. Jestliže vlastník jednotky s návrhem souhlasí, podepíše se vlastní rukou na listinu obsahující plné znění návrhu usnesení.
- Druhým možným případem hlasování per rollam nastává v situaci, která nemusí být jen v případě nouzového řešení. Pakliže písemné hlasování považuje společenství vlastníků jednotek za efektivnější způsob rozhodování než se scházet osobně, může se tento způsob hlasování stát docela běžným. Podmínkou však nastává, aby tento způsob používání písemného hlasování připustily i stanovy. Musí být přesně určeno, ve kterých případech a za jakých podmínek se smí takto hlasovat. Ani v tomto případě se však nepředpokládá, že vlastníci budou písemnou formou rozhodovat o všech záležitostech patřících shromáždění.³⁴

Dále nový zákoník ukládá mnohem **podrobněji práva a povinnosti vlastníků jednotek**. Nově například výslovně stanovuje, že vlastník je nejen oprávněn užívat byt a společné části,

³⁴ NOVOTNÝ, Marek. Přehledně: Co se od ledna změní pro vlastníky bytů. *Novinky: finance* [online]. 2013 [cit. 2014-03-26]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/315766-prehledne-co-se-od-ledna-zmeni-pro-vlastniky-bytu.html>.

ale je také je povinen ho **i udržovat**. Nový zákoník³⁵ také prikazuje vlastníkoví širší **oznamovací povinnost** vůči společenství. Nový majitel jednotky ve společenství vlastníků oznámí tuto událost do jednoho měsíce, kdy se dozvěděl nebo se mohl dozvědět, že je vlastníkem. **Informuje také o své adrese a počtu osob**, které budou mít v bytě domácnost. Vlastník jednotky je povinen oznámit také bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm v souhrnu nejméně po dobu tří měsíců. (Jakýkoli vlastník jednotky má naopak právo na sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky či nájemce v domě.

K nejdůležitějším novinkám také patří, že **členem kteréhokoli voleného orgánu**, například výboru, se může stát nejen člen společenství (vlastník bytu či nebytového prostoru), ale nově i **cizí osoba**. Podmínkou je, že tato osoba je svéprávná, dosahuje věku 18i let a je bezúhonná ve smyslu předpisu upravujícího živnostenské podnikání a že to stanovy nezakazují. Nevýhodou však je, že bude bohužel třeba počítat s tím, že nevlastníci bytových jednotek budou chtít za svou práci také dobře zaplatit.

Ohledně volených orgánů je zde také odlišnost v **počtu členů a délce funkčního období**. Zákon tedy nově nijak nepředepisuje, kolik členů má mít výbor společenství a nepředepisuje ani délku jeho funkčního období. Obojí se řídí stanovami, avšak v případě absence tohoto předpisu v jednotlivých stanovách společenství, je tato doba pětiletá. Z uvedeného tedy vyplývá, že nový zákoník velmi zvýší význam stanov společenství. Lze říci, že se stanovy společenství stanou nejdůležitějším dokumentem pro jakékoli společenství.³⁶

3.3.2 Bytová družstva

Družstvo je osoba, která se příliš neliší od obchodních společností. Odlišnost od obchodních společností spočívá v tom, že je zde možnost originálně nabývat členství bez jakékoli změny zakladatelského dokumentu, rovnosti hlasů společníků při hlasování kupříkladu hlasuje-li se o změně stanov a také je zde existuje jistá odlišnost ve variabilním základním kapitálu. V českém právu je upraveno zákonem o obchodních korporacích (do konce roku 2013 obchodním zákoníkem).

³⁵ Předpis 89/2012Sb.ze dne 22.3.2012, Zákon občanský zákoník. In: 89/2012Sb,částka 33. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>.

³⁶ Česká republika. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: 366/2013 Sb. 2013, částka 143.

Zákon o obchodních korporacích definuje družstvo jako: „*společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. Obchodní firma družstva musí obsahovat označení družstvo. Družstvo musí mít nejméně 3 členy.*“³⁷

Ze zákona o družstvu vyplývá, že základním dokumentem družstva, tak jako u společenství vlastníků jednotek, jsou **stanovy**. Nejvyšší orgánem družstva je **členská schůze** a statutárním orgánem družstva je **představenstvo**, za které navenek většinou může jednat jeho předseda či místopředseda. Vznik a zánik družstva je dán **zápisem či výmazem z obchodního rejstříku**.

Nový občanský zákoník³⁸ přináší změny také pro bytová družstva. Zatímco dosud muselo mít družstvo nejméně pět členů, respektive dvě právnické osoby, nově bude zapotřebí, aby družstvo mělo **alespoň tři členy** bez rozlišení, zda se jedná o fyzické, nebo právnické osoby. Nová právní úprava pojem základní kapitál nezná, a proto družstvo již nemusí ve svých stanovách zapisovaný základní kapitál určovat. Tento údaj tedy nově nemusí ani zapisovat do obchodního rejstříku.

Nová právní úprava dále nezná ani pojem „nedělitelný fond“ a tudíž družstvo již **nemá povinnost zřizovat tento nedělitelný nebo jiný rezervní fond**. Nově se však uvádí pojem „**družstevní podíl**“. Družstevním podílem se nazývá celková majetková a nemajetková podstata, která se nyní přepisuje či dědí, jak tomu bylo dříve u přepisu či dědictví členských práv a povinností. Nový občanský zákoník již neobsahuje zvláštní ustanovení, která by se týkala nájmu družstevního bytu. Nájem a ustanovení o nájemném upravuje zákon o obchodních korporacích. Stejně jako u společenství vlastníků jednotek, tak i u bytových družstev se **zvýšila úloha stanov** bytových družstev ve věci práv a povinností z nájmu družstevního bytu. Tyto stanovy musí nově obsahovat název firmy družstva, předmět podnikání nebo činnosti, výši členského vkladu, případně vstupního vkladu, způsob a lhůtu jejich splácení přístupujícím členem, způsob svolání členské schůze a pravidla jejího rozhodování, počet členů představenstva a kontrolní komise a délku jejich funkčního období, podmínky vzniku členství v družstvu a rovněž také práva a povinnosti člena družstva.

³⁷ Zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25.ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (Zákon obchodních korporací) In:90/2012 Sb. 2012, částka 34. Dostupný také z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d43086v54259-90-2012-sb-zakon-o-obchodnich-spolecnostech-a-druzstvech-zak/>.

³⁸ Předpis 89/2012Sb.ze dne 22.3.2012, Zákon občanský zákoník. In: 89/2012Sb,částka 33. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>.

Bytová družstva mají povinnost přizpůsobit své stanovy a doručit je do sbírky listin do **30.6.2014**. Jestliže družstva toto neučiní, může je k úpravě stanov vyzvat soud v dodatečné lhůtě. Jestliže ani poté družstvo povinnost nesplní, soud jej zruší a nařídí **jeho likvidaci**. Odborníci bytovým družstvům však doporučovali, aby změny stanov přijala ještě před koncem roku 2013.

V praktickém životě se však s rozdílem mezi družstevním vlastnictvím a osobním vlastnictvím setkáváme stále se stejnými fakty, které se ani na základě nového zákoníku nemění. Model družstevního bydlení se vlastně nachází na rozhraní mezi bydlením nájemním a vlastnickým. Dům je dle zákona v katastru nemovitostí evidovaný jako jeden celek vlastněný družstvem, které dále pronajímá své byty jednotlivým členům. Z uvedeného tedy vyplývá, že byty v katastru zapsány samostatně ani nejsou. Členové družstva tak nejsou evidováni jako vlastníci bytů, tudíž nevlastní své byty přímo. Své byty vlastní nepřímo skrze právo na pronájem bytu, které pramení z členského podílu na družstvu. **Členem družstva** může být vždy jen **jeden nájemník** bytu, přičemž výjimkou jsou manželé. Naopak u bytů v osobním vlastnictví jsou u jednotlivých bytů v katastru nemovitostí uvedeni přímo jejich vlastníci. K **bytu v osobním vlastnictví pak samozřejmě** může být v katastru nemovitostí zapsáno **více spolumajitelů**.

U družstevního bytu se neplatí daň z nemovitosti, platí ji totiž družstvo, avšak je tato daň je započítána v nájemném. U vlastního bytu se **daň z nemovitosti platí samostatně**. Zatímco v družstvu má nájemník obvykle jen jeden hlas (stanovy družstva mohou určit, že hlasovací práva odpovídají velikosti bytu), vliv na rozhodování o činnosti společenství u vlastníka souvisí s velikostí jeho bytu.

Dalším rozdílem je nájemné. Zatímco **členové družstva** platí **nájemné**, které zahrnuje poplatky za služby, **fond oprav** a případně **splátku anuity**, kdy se výše úhrad za služby a výše příspěvku do fondu oprav v družstvu vypočítává na dle velikosti bytu. Samozřejmě, že čím větší byt nájemník obývá, tím vyšší jsou také jeho poplatky. **Vlastníci** za byt naopak neplatí žádné nájemné, hradí, samozřejmě ale hradí **poplatky za služby** (elektřina, plyn, vodné, stočné), a vedle toho také **platby spojené se správou domu a s fondem oprav**, ve kterém se shromažďují prostředky na údržbu, opravy a rekonstrukce společných částí domu. Také zde, jako v družstvu, platí fakt, že se výše plateb odvozuje od plochy bytu a podílu na společných částech domu.

Odlišně se staví zákon k jednotlivým typům vlastnictví také k prodeji a převodu bytu.

Družstevní byt se vlastně může prodat i bez souhlasu družstva. Ačkoli se ve skutečnosti jedná o prodeji bytu, technicky se jedná o převod členství v bytovém družstvu s právem na nájem bytu. Převod členského podílu potom nastává v okamžiku, kdy příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nového člena družstva. Ačkoli smlouva o převodu je písemná, zákon nevyžaduje žádné ověření podpisů ani jiné formality. Převod členského podílu následně nepodléhá dani z převodu nemovitostí. Na rozdíl od zmíněného převodu, **pronájem družstevního bytu podléhá schvalování družstva**, podle kterého může tento pronájem podmínit i úplatou.

Na druhé straně vlastník bytu může se svým bytem nakládat libovolně. Rozdíl je zde však v tom, že jeho **prodej podléhá zdanění**. Daň z převodu nemovitosti platí prodávající, příjem musí vykázat v daňovém přiznání. Při prodeji bytu v osobním vlastnictví je nutné nového majitele zapsat do katastru nemovitostí. Celý tento proces je spoje s většími nároky na administrativu. Obrovskou výhodou v dnešní době určitě je, že kupovaný **byt ve vlastnictví** může být současně použit jako **zajištění pro případný úvěr**. Na koupi družstevního bytu je sice možno také získat hypotéku, ovšem za předpokladu, že jako zástava poslouží jiná nemovitost.

Společným znakem obou typů vlastnictví je to, že bytové družstvo i společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou. V důsledku **špatného hospodaření** nebo platební neschopnosti mohou následné komplikace odnést jak nájemníci, tak vlastníci. **Družstvo** za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem, a jestliže na něj bude vyhlášen **konkurz**, dům patřící družstvu se všemi byty se následně stane součástí konkurzní podstaty, přičemž dojde ke zrušení družstva a jeho členové ztratí výsady zakotvené ve stanovách. **Exekucí sice nedojde k zániku nájmu** jednotlivých bytů, **ale nájemníci ztratí právo podílu na majetku** a nový majitel domu jim byty pak pouze pronajme v souladu s ustanoveními občanského zákoníku. V případě **společenství vlastníků majitelé** jednotlivých bytů **ze zákona ručí za závazky společenství** až do výše ceny své jednotky. Tato situace platí třeba u získání úvěru na revitalizaci domu. Navíc, jestliže vlastník bytu souhlasil s tím, aby byl jeho majetek použit jako **zástava k úvěru**, při platební neschopnosti společenství riskuje nejen finanční ztrátu, ale i **ztrátu střechy nad hlavou**. Zastavený byt může být prodán v dražbě. Po srovnání práv a povinností spojená s nájmem družstevního bytu spatřuji obdobná práva a povinnosti také v případě bytu v osobním vlastnictví. Při volbě mezi nabídku odkupu bytu

od družstva a stát se jeho vlastníkem, nebo zda koupit byt družstevní či vlastní, záleží hlavně na tom, co od vlastnictví bytu očekáváme.

Za vidinou pronajímání bytu je **lepší** pořídit si **byt vlastní**, protože družstvo s pronájmem nemusí souhlasit, případně může i tento pronájem zpoplatnit. Pokud bychom však v bytě chtěli **bydlet, je zde možnost obou variant**. Byty v osobním vlastnictví jsou však o něco dražší než byty družstevní. V družstvu se sice vyhneme placení daně z nemovitosti, na druhou stranu osobní vlastnictví je z hlediska nakládání s majetkem jednodušší, majitel si v rámci dodržování dobrých mravů, může dělat de facto cokoli.³⁹

3.3.3 Nájemní byty

Do konce loňského roku se touto problematikou zabýval zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, od 1.1.2014 je platná legislativa zakotvená v novém občanském zákoníku⁴⁰ jako zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Nájem je vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, na kterého se vztahuje ochrana nájemního bydlení dle občanského zákoníku. Nový občanský zákoník dále vymezuje nájemní vztahy mezi majiteli bytů a nájemníky. Nájemní vztah k bytu či domu **vzniká podpisem smlouvy** a naopak může skončit z mnoha různých důvodů, z nichž k nejčastějším patří uplynutí doby nájmu zakotvené ve smlouvě nebo výpověď jedné ze smluvních stran. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem existuje smlouva na dobu určitou, tak současný občanský zákoník **její automatické prodloužení neumožňuje**. V situaci, ve které není nájemce vyzván pronajímatelem, aby byt opustil a to v době, kdy nájemce stále obývá byt po dobu alespoň **tří měsíců** po dni, kdy měl být nájem bytu ukončen, nový občanský zákoník opět zavádí obnovování nájmu na byt či dům. V nájemní smlouvě lze však **automatické obnovení nájmu předem vyloučit** za předpokladu, že se obě strany předem takto dohodnou. Nový občanský zákoník rozšiřuje některá práva nájemců. Pronajímatel již po nájemci nebude moci požadovat smluvní pokuty za porušení nájemní smlouvy, a to platí i v případech, jestliže uzavřené nájemní smlouvy obsahují souhlas ke smluvní pokutě.

³⁹ Zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25.ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) In: 90/2013 Sb. 2012, částka 34. Dostupný také z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d43086v54259-90-2012-sb-zakon-o-obchodnich-spolecnostech-a-druzstvech-zak/>.

⁴⁰ Předpis 89/2012Sb.ze dne 22.3.2012, Zákon občanský zákoník. In: 89/2012Sb,částka 33. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>.

Nově bude muset pronajímatel také respektovat nová práva nájemníka v souvislosti s **rekonstrukcí domu či bytu**, neboť bude nutný souhlas k některým úpravám právě od nájemníka. V praxi to znamená, že potřeba opravy bytu či domu už nemůže být důvodem k výpovědi nájemníka. Nájemní smlouva tedy nezaniká z důvodu potřeby opravy či rekonstrukce a navíc nájemníkovi vzniká **nárok na náhradu nákladů** spojených s vyklizením bytu na potřebnou dobu (například nákladů na náhradní bydlení, vystěhování a uskladnění věcí).

Podstatnou novinkou v novém občanském zákoníku je **rozlišení nájmu a pachtu**. O pacht se bude jednat, pokud nájemce smlouvou získá kromě práva věc užívat i právo požívat její "**plody a výnosy**". Rozdíl je v tedy tom, že nájem směřuje k užívání nemovitosti, kdežto pacht předpokládá užívání nájemce nemovitosti za účelem k dosažení výnosu. Pokud se například jedná o kancelář, kterou nájemce využívá jako sídlo pro svou firmu, jedná se o klasický příklad nájmu. Na rozdíl pak u zařízeného prostoru s inventářem (obchod či restauraci) půjde o pacht. Typickým pachtem je přenechání lesa nebo zemědělského pozemku k hospodaření. Přenechaný pozemek k tomu, aby si na něj někdo umístil billboard, je formulován jako nájem.

Šetrnější k nájemníkům je nový zákoník také v souvislosti s **odstraňováním závažných vad nebo poškození bytu**, které brání jeho řádnému užívání a nájemník tak může v některých případech dát výpověď bez výpovědní doby.

Žádná změna se však netýká ustanovení, že nájemce je oprávněn i bez souhlasu pronajímatele sdílet domácnost vždy s osobu blízkou či například osobami, které o něho pečují. V případě, že nájemník bude chtít přizvat další osoby, může si pronajímatel v nájemní smlouvě vyhradit, že bude potřeba i jeho souhlasu. I nadále platí, že nájemník musí majitele bytu informovat o počtu osob, které sdílí domácnost, nemusí však už uvádět jejich osobní údaje. Pokud nájemník sám v bytě trvale bydlí, **může nově bez souhlasu majitele dát část bytu do podnájmu**. Nájemník také může v bytě **pracovat nebo podnikat**, pokud to nebude představovat zvýšené zatížení pro byt či dům. Nájemník má dále právo **chovat v bytě zvíře**. Pokud by ale domácí mazlíček měl působit pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže, které by byly nepřiměřené poměrům v domě, pak je pronajímatel kompetentní zvíře zakázat.

Výhody však podle nové úpravy nejsou pouze na straně nájemníka. Pronajímatel tak již nemá u žádného výpovědního důvodu povinnost žádat soud o předchozí přivolení k výpovědi a v některých případech může dokonce dát výpověď bez výpovědní doby. **Pronajímatel již není povinen nájemci v souvislosti s výpovědí z nájmu bytu zajišťovat bytové náhrady.**

Změna se týká také **kauce**. Podle bývalé úpravy nesměla její výše přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na služby. Podle nového občanského zákoníku **nesmí výše jistoty přesáhnout šestinásobek měsíčního nájemného**. Pronajímatel má také **nově výslovnou povinnost vrátit nájemci při skončení nájmu jistotu spolu s úroky** (alespoň ve výši zákonné sazby).

Nově dle občanského zákoníku⁴¹ je za hrubé porušení povinností považováno **neplacení nájemného a nákladů za služby po dobu tří měsíců**. Pronajímatel v takovém případě může nájemci dát **výpověď**, a to bez výpovědní doby a taktéž smí požadovat po nájemci, aby byt co nejdříve odevzdal. Předpokladem výpovědi ovšem je, aby pronajímatel nájemce nejdříve vyzval k zaplacení v přiměřené dodatečné lhůtě. Nájemce se může výpovědi taktéž bránit podáním žaloby k soudu, to ale nic nemění na jeho povinnosti byt opustit. V praxi to tedy znamená, že k vystěhování nespolehlivého nájemníka stačí, aby byl v prodlení s placením nájemného a nákladů na služby po dobu tří měsíců a dluh neuhradí ani v přiměřené době poté, co ho pronajímatel k placení vyzve. Pronajímatel ale bude moci k výpovědi přistoupit jen tehdy, nevede-li s nájemcem o výši nájemného spor. V situaci, že se obě strany nedohodnou na výši dlužného nájemného, tak pronajímatel nemůže platně vypovědět smlouvu a to za předpokladu, že nájemce uloží dlužné nájemné, či jeho spornou část, do notářské úschovy.

Další novinkou, jak může pronajímatel vypovědět nájemci smlouvu, nastává v případě, pokud je **nájemník pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin** spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti. K výpovědi může dojít i tehdy, pokud je nájemník pravomocně odsouzen za trestný čin spáchaný na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemníkův byt, nebo na domovním majetku.

⁴¹ Předpis 89/2012Sb.ze dne 22.3.2012, Zákon občanský zákoník. In: 89/2012Sb,částka 33. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>.

Na rozdíl od původního zákona, nově se nepohodlnému nájemníkovi **nepodaří dát výpověď** v případě, že si k užívání **bezdůvodně pronajme více bytů**, nebo také jestli byt dlouhodobě neužívá, protože zákon tento výpovědní důvod již výslovně neuvádí. Otázkou však zůstává, zda by takové jednání nájemce opravdu nemohlo být i tak považováno za dostatečně závažný důvod k výpovědi ze strany pronajímatele.

Výše nájmu sice vždy závisí na dohodě pronajímatele a nájemníka, ale zároveň dle nového občanského zákoníku platí, že se obě strany mohou dohodnout na každoročním zvyšování nájemného. Pokud ve smlouvě není ustanovení o zvyšování nájemného, může i přesto pronajímatel bytu navrhnout zvýšení nájemného dokonce až jednou za rok. V takovémto případě se ale vždy musí respektovat **nájemné obvyklé v daném místě a navržený růst nájemného společně se zvýšením za poslední tři roky nesmí přesáhnout 20%.** ⁴²

⁴² Předpis č. 366/2013 Sb. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, dne 30.října 2013, částka 143. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>.

4 Mapa trhu s byty pro Ostrava – Jih

Mapa trhu s byty na území Ostrava – Jih byla vytvořena na základě analýzy trhu s byty na zmíněném území dle informací získaných o **prodeji 661 a 543 nabízených nájmu bytových jednotek** v období od **března 2013 do března 2014**. Inzerce byly podány realitními agenturami Beruška realitní kancelář, s.r.o., Realitní kancelář STING, s.r.o. a M-Reality realitní kancelář.

Všeobecně může být konstatováno, že dle posledního sčítání lidu, které proběhlo v roce 2011, bylo v Ostravě **24 643 obydlí domů**. Nejvyšší podíl obydlí domů (17,7 %) měl městský obvod **Ostrava-Jih**. Na **Ostravu-Jih** rovněž připadla více než třetina (36%) všech obydlí bytů.

Tab. 4.1 Počet obyvatel, obydlí domů a obydlí bytů dle SLDB 2011 v Ostravě a městském obvodu Ostrava-Jih

Lokalita	Počet obyvatel	Obydlí domy	Obydlí byty
Ostrava	296 222	24 643	127 641
Ostrava – Jih	106 974	4 372	45 940

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Podle statistických údajů se kvalita bydlení v Ostravě zvyšuje. Zajímavým faktem je, že při stále menším počtu obyvatel v městě Ostrava počet bytů roste. Tato skutečnost potvrzuje současný evropský trend, kdy se čím dál častěji setkáváme s takzvanými **single domácnostmi**, tedy s domácnostmi, kde nežijí celé rodiny, ale pouze jednotlivci. Z uvedeného tedy vyplývá, že počet obyvatel v městě Ostrava stále **klesá**, zatímco byty stále **přibývají**. (Podle srovnání Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a Sčítání lidu domů a bytů 2011 se jedná o úbytek obyvatelstva přibližně o deset tisíc.) Ohledně kvality bydlení by však měl být zmíněn fakt, že se v Ostravě výrazně zvyšuje i **počet bydlení v rodinných domech**.

Tab. 4.2 Celkový počet domů, rodinných a bytových domů a jejich obydlí v Ostravě-Jih

Domy	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy
Domy celkem	4 373	1 730	2 643
Obydlí domy	4 259	1 620	2 639

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

V městském obvodu Ostrava – Jih se tedy nachází celkem 4 373 domů, z nichž přesně 97% je obydlí domů. Tento procentní poměr zvyšují bytové domy, kterých je obydlí domů více než 99% a naopak snižují rodinné domy s obydlí domů necelými 94%.

Tab.4.3 Celkový počet bytů v Ostravě a v Ostravě-Jih

Lokalita	Celkový počet bytů	Počet obydlených bytů	Počet bytů v rodinných domech
Ostrava	150 042	127 641	29 556
Ostrava-Jih	46 102	45 940	813

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

V případě samotných bytů v Ostravě a v městském obvodu Ostrava – Jih, obydlených bytů je v Ostravě 85%, zatímco přímo v městském obvodu Ostrava – Jih je to více než 99%. Důvodem k této skutečnosti bych přisoudila fakt, že městský obvod Ostrava – Jih je nejlidnatější částí celé Ostravy a tudíž se zde neobydlené byty vyskytují pouze výjimečně.

4.1 Stručná charakteristika města Ostravy

Ostrava je třetí největší město v České republice dle počtu obyvatel a zároveň druhé největší město dle rozlohy správního území města. Ostrava je rovněž největší aglomerací v příhraniční oblasti tří států (Česká republika, Polsko, Slovensko). Z hlediska územně správního uspořádání se Ostrava člení na **23 městských obvodů** (Hošťálkovice, Hrabová, Krásné Pole, Lhotka, Mariánské Hory a Hulváky, Martinov, Michálkovice, Moravská Ostrava a Přívoz, Nová Bělá, Nová Ves, Ostrava-Jih, Petřkovice, Plesná, Polanka nad Odrou, Poruba, Proskovice, Pustkovec, Radvanice a Bartovice, Slezská Ostrava, Svinov, Třebovice, Vítkovice) a 39 katastrálních území. V současnosti má Ostrava **306 006 obyvatel**. Tento počet se každoročně stále snižuje, ačkoli nabídka pracovních příležitostí v Ostravě a okolí stoupá.⁴³

4.2 Charakteristika městského obvodu Ostravy - Jih

Městský obvod Ostrava-Jih se skládá z **pěti částí** (Zábřeh, Výškovice, Hrabůvka, Dubina, Bělský les). Se svou rozlohou o 17 km² a s 115 000 obyvateli je v současné době charakterizován jako **nejlidnatější území Ostravy**. Pro zajímavost bych také uvedla, že dle počtu obyvatel obvodu se Ostrava-Jih by bylo páté největší město v České republice.⁴⁴

V této analýze však nevycházím z jednotlivých částí městského obvodu Ostrava – Jih, ale z jeho **čtyř katastrálních území**. Jedná se výslovně tedy o tato katastrální území:

- Dubina u Ostravy,

⁴³ Český statistický úřad [online].[cit. 2014-12-03]. Dostupné z: < <http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/home>>

⁴⁴ Český statistický úřad [online].[cit. 2014-12-03]. Dostupné z: < <http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/home>>

- Zábřeh nad Odrou,
- Výškovice u Ostravy,
- Hrabůvka.

Ačkoli Ostrava-Jih bývá označována v souvislosti s bydlením jako nejméně oblíbeným obvodem města Ostravy, ráda bych zde přednesla několik důležitých aspektů, které tuto část činí atraktivní.

- V současnosti se městské části Výškovice a Zábřeh stávají více a více oblíbenou částí, neboť úzce sousedí s **Bělským lesem**, kde právě probíhá jeho revitalizace za účelem získání estetického i rekreačního významu.
- V nedávné době proběhlo několik dalších rekonstrukcí, například tedy **náměstí SNP** v Zábřehu, obnovena byla **hlavní budova Úřadu městského obvodu v Hrabůvce** a nadále pokračuje humanizace a estetizace **domovního a bytového fondu**.
- Bylo zde i nově postaveno mnoho objektů občanské vybavenosti, jmenovitě tedy finanční úřad, peněžní ústavy, nákupní střediska a supermarkety, **Avion Shopping park Ostrava**, který je největší v celém Moravskoslezském kraji, dětská hřiště a Skate park ve Výškovicích.⁴⁵
- Z oblasti kultury bych samozřejmě zmínila příspěvkovou organizaci **Kulturní zařízení Ostrava-Jih**, pod kterou spadají **Kulturní dům K-TRIO**, **kino Luna** a **Komorní klub**. Významný je také **Dům kultury Akord v Zábřehu** a v neposlední řadě **ČEZ Aréna**, která je využívána ke sportovním i jiným společenským akcím.
- Z oblasti sportu je třeba zmínit **Vodní areál Jih**, který má dva tobogány a čtyři skluzavky, padesátimetrový plavecký bazén, relaxační bazén atypického tvaru a dětský bazén.
- Také služby v oblasti zdravotnictví a pečovatelské jsou v tomto obvodu řádně zastoupeny. Nachází se zde **Poliklinika v Hrabůvce**, v sociální sféře jsou zde potom dva domovy pro seniory a dva domy s pečovatelskou službou. Ve Výškovicích je od září roku 2007 otevřen **Hospic sv. Lukáše**.
- Z hlediska dopravy je tento obvod rovněž na kvalitní úrovni. Dopravní spojení v rámci celého města Ostravy zabezpečuje **autobusová a tramvajová doprava**.

⁴⁵ *Statutární město Ostrava* [online]. c2014, 17.03.2014 08:45 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <
<https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody/ostrava-jih>>

- Dále se na území obvodu Jih nachází **železniční komunikační uzel Vítkovice** a také **hustá síť silničních komunikací**.
- Na území obvodu je **20 základních škol** a **29 mateřských škol**, **16 středních škol a učilišť** a jedna **fakulta Vysoké školy báňské, technické univerzity Ostrava** a **2 základní umělecké školy**.⁴⁶

Obrázek 4.1 Mapa Ostravy



Zdroj: Wikipedie, vlastní úprava

Obrázek 4.2 Mapa Ostravy - Jih



Zdroj: Wikipedie, vlastní úprava

4.3 Vlastní zpracování cenové mapy

Vlastní zpracování cenové mapy lze rozdělit do čtyř hlavních etap:

- I. etapa: v této etapě bylo shromážděno **661 inzercí** ve spojitosti s nabízenými byty v městském obvodu Ostrava – Jih. Zdrojem těchto informací byly uveřejněné inzeráty nabízející prodej bytů na internetových stránkách a také oficiální webové stránky městského obvodu Ostrava – Jih.
- II. etapa: v druhé etapě byla všechna nashromážděná data seřazena do **kategorie vlastnictví** (osobní, družstevní) a **do kategorie dle velikosti** (1+1, 2+1, 3+1, 4+1).
- III. etapa: v této fázi byla data statisticky zpracována do tabulek a zprůměrováním byly vytvořeny jednotlivé **cenové popisky** daných katastrálních území městského obvodu Ostravy – Jih.
- IV. etapa: v poslední etapě byla zjištěná fakta přenesena a **graficky znázorněna** na mapě městského obvodu Ostravy – Jih dle jednotlivých katastrálních území.

⁴⁶ Statutární město Ostrava [online]. c2014, 17.03.2014 08:45 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <
<https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody/ostrava-jih>>

Pro zpracování a grafické znázornění analýzy byly použito několik programů, výslovně tedy Microsoft Excel, Microsoft Word a Zoner Photo Studio 9, PDF – Adobe Reader.

4.3.1 Počet nabídek bytů k prodeji

Práva a povinnosti vlastníků bytů je nově formulováno v Občanském zákoníku, který přináší, jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, řadu nových práv a povinností.

Tab. 4.4 Celkový počet domů, rodinných domů a bytových domů v Ostravě - Jih z pohledu vlastnictví

Vlastník	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy
FO	1 612	1 543	62
Obec, stát	482	2	457
Bytové družstvo	1 119	2	1 117
Spoluvlastnictví vlastníků bytů	581	38	543

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Z hlediska vlastnictví v Ostravě – Jih převládá vlastnictví družstevní, což se jistě promítne také ve větším počtu nabízených bytů. Protože však družstevní vlastnictví s sebou nese ve srovnání s osobním vlastnictvím více nevýhod, očekávám, že dle analýzy budou tyto byty nabízeny levněji. Za tyto nevýhody pokládám především méně vlastnických práv k samotné bytové jednotce, což je velmi významný kvalitativní faktor, který se samozřejmě v konečném důsledku projeví v ceně bytů.

Tab. 4.5 Počet nabídek na katastrálním území Ostrava Dubina

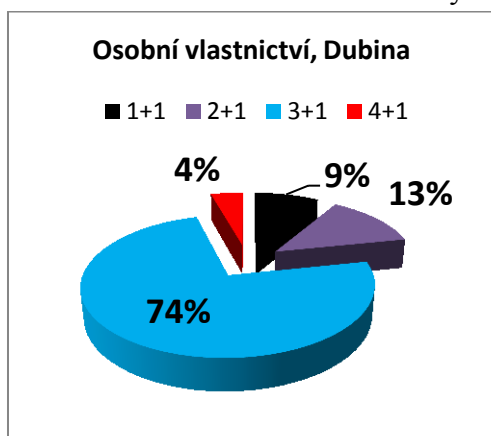
Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	220	46	174
1+1	8	4	4
2+1	26	6	20
3+1	164	34	130
4+1	22	2	20

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

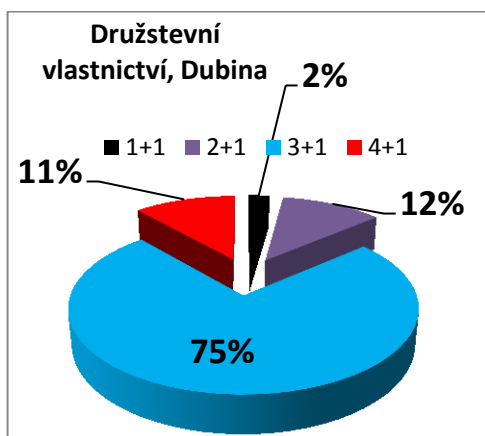
Na katastrálním území Ostrava Dubina je největší hustota zalidnění především díky sídlšti na Dubině, kde žije **13 562 obyvatel na jeden kilometr čtvereční**. (Ostrava – Jih má celkově 7 239 obyvatel na jeden kilometr čtvereční, přičemž například v centrální části Ostravy v

převažující staré zástavbě se zalidněnost pohybuje pouze kolem 3 300 obyvatel najeden kilometr čtvereční). Důvodem pro nejčetnější nabídku prodeje bytů tedy přisuzují právě největší hustotě zalidnění města Ostravy na tomto katastrálním území. Ve srovnání s ostatními katastrálními územími se jedná o nabídku tvořící **více než 30% nabídek** celého tohoto městského obvodu, přičemž nabídku na katastrálním území Ostrava Hrabůvka převyšuje bezmála dvakrát.

Graf 4.1 Počet nabídek bytů v osobním vlastnictví na KÚ Dubina u Ostravy



Graf 4.2 Počet nabídek v družstevním vlastnictví na KÚ Dubina u Ostravy



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Absolutně dominující nabídkou bytů na tomto katastrálním území je nabídka k prodeji **družstevních bytů 3+1** (130 nabídek), která tvoří téměř 60% celkové nabídky tohoto území (220). Pokud by byly nabídky s byty 3+1 srovnávány s ostatními byty nehledě na formu vlastnictví, tvořila by tato nabídka celkově **75%**. Tento fakt lze vyčíst také ze srovnání nabídek zvlášť pro osobní vlastnictví bytů o velikosti 3+1 (74%) a zvlášť u bytů 3+1 v družstevním vlastnictví (75%). Byty o velikosti 3+1 jsou nejvíce využívány rodinami s dětmi, kterých je v Ostravě Dubině soustředěno v porovnání s ostatními katastrálními územími tohoto města nejvíce. Ostrava Dubina má rovněž nejmladší obyvatelstvo celého města. Pohledem na nabídky bytů ostatních velikostí je patrné, že nejmenší nabídku tvoří u osobního vlastnictví byty o velikosti 4+1 (4%), zatímco početně nejnižší nabídku v osobním vlastnictví tvoří byty 1+1 (2%). Byty o velikosti 2+1 se značí velmi podobnou procentuální nabídkou (byty 2+1 v osobním vlastnictví 13% a byty 2+1 v družstevním vlastnictví 12%).

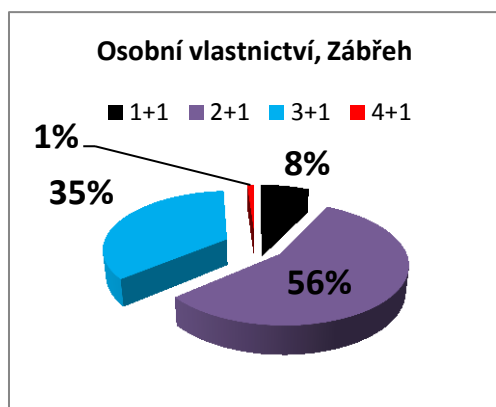
Tab. 4.6 Počet nabídek na katastrálním území Zábřeh nad Odrou

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním Vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	188	94	94
1+1	19	7	12
2+1	95	53	42
3+1	70	33	37
4+1	4	1	3

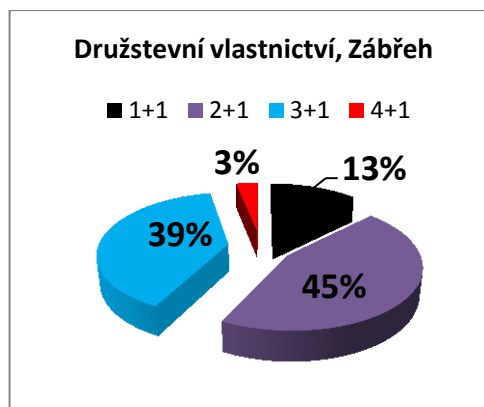
Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Celkový počet nabídek k prodeji bytů na katastrálním území Zábřeh u Ostravy se v celém městském obvodu Ostrava – Jih řadí hned na druhé místo za katastrální území Dubina u Ostravy. Celkem tato nabídka tvoří 28% (188 nabídek v tomto území) ze všech nabídek pro městský obvod Ostrava – Jih (661 nabídek). Prvenství v počtu nabídek však jednoznačně získává toto území v počtu nabízených bytů o velikosti 2+1 jak v osobním (53 nabídek), tak v družstevním (42 nabídek) vlastnictví. Zajímavým poznatkem této analýzy je, že jedině na území Zábřeh u Ostravy je nabídka pro osobní vlastnictví (94 nabídek) a družstevní vlastnictví (94 nabídek) početně zcela vyrovnaná.

Graf 4.3 Počet nabídek bytů v osobním vlastnictví na KÚ Ostrava Zábřeh nad Odrou



Graf 4.4 Počet nabídek v družstevním vlastnictví na KÚ Ostrava Zábřeh nad Odrou



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Na tomto katastrálním území lze vidět poměrně vyrovnanou procentuální nabídku jednotlivých bytů dle jejich velikosti. To znamená, že nejčastěji se zde nabízí byty o velikosti 2+1, o něco méně byty o velikosti 3+1 a u bytů 4+1 je nabídka dle četnosti téměř zanedbatelná. **Celkově potom nabídka bytů o velikosti 2+1(95 nabídek) bez ohledu na formu vlastnictví tvoří asi 50% celkové nabídky všech bytů na tomto území (188 nabídek).**

Společně s částí Výškovice se Zábřeh stává více a více oblíbenou částí, neboť úzce sousedí s Bělským lesem, kde právě probíhá jeho revitalizace za účelem získání estetického i rekreačního významu. Možná díky tohoto trendu se zmíněné katastrální území stává více atraktivní pro rodiny s dětmi a tudíž se nabídka bytů 3+1 dostává spíše do pozadí ve srovnání s nabídkou bytů 2+1.

Tab. 4.7 Počet nabídek na katastrálním území Výškovice u Ostravy

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	117	61	56
1+1	40	16	24
2+1	18	6	12
3+1	51	32	19
4+1	8	7	1

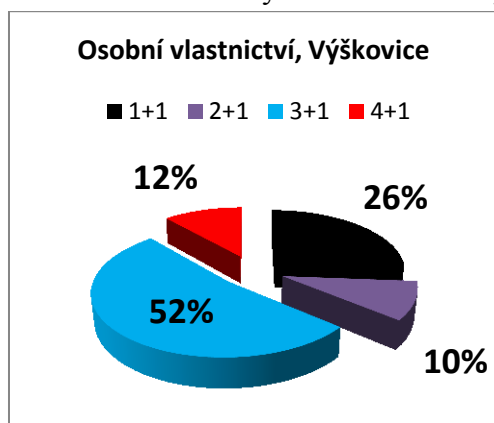
Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Toto katastrální území je hned v několika směrech při porovnávání nabídky bytů k prodeji velmi odlišné od ostatních katastrálních území městského obvodu Ostrava Jih. Na tomto území najdeme nejmenší počet nabídek bytů obecně (117 nabídek, což tvoří 17,7% z celkové nabídky bytů k prodeji, kterých je 661). Tento fakt může být zdůvodněn tím, že **Výškovice patří z hlediska bydlení v Ostravě k nejoblíbenějším**, přestože je zde k bydlení především panelová výstavba ze 70. let, která není příliš vzhledná.

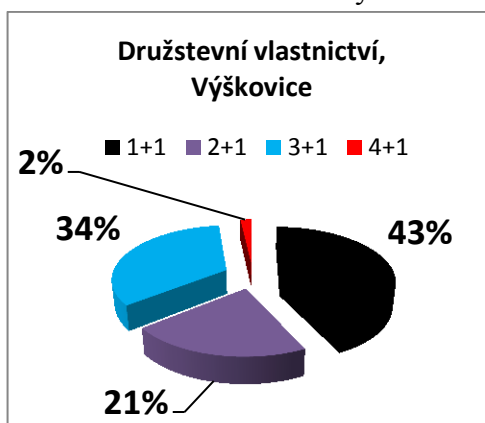
Dalším zajímavým poznatkem je, že na tomto katastrálním území početně převyšuje nabídku bytů o velikosti 1+1 jak v osobním vlastnictví (16 nabídek), tak v družstevním vlastnictví (24 nabídek) nad nabídkou bytů o velikosti 2+1 (nabídek těchto bytů v osobním vlastnictví bylo pouze 6, nabídek v družstevním vlastnictví bylo 12).

Opravdu velkou výhodou Výškovic je jejich umístění mezi řekou Odrou a lesoparkem Bělský les, dále také členitý reliéf, díky němuž se zde zachovalo několik relativně zachovalých přírodních zákoutí, především stromy porostlé rokle, přičemž se v některých dokonce nacházejí prameny. Vedle příznivé polohy je nutno konstatovat, že se Výškovice vyznačují i poměrně nízkou kriminalitou a dobrou úrovní dopravy a občanské vybavenosti.

Graf 4.5 Počet nabídek bytů v osobním vlastnictví na KÚ Výškovice u Ostravy



Graf 4.6 Počet nabídek v družstevním vlastnictví na KÚ Výškovice u Ostravy



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno výše, Výškovice u Ostravy se svou nabídkou bytů liší od ostatních katastrálních území městského obvodu Ostrava – Jih. Zajímavostí je tedy fakt, že druhou nejčtenější nabídku v osobním vlastnictví tvoří byty o velikosti 1+1 (26% nabídek bytů osobního vlastnictví) a u družstevního vlastnictví tyto byty bývají dokonce nejčastěji nabízeny (43% nabídek bytů družstevního vlastnictví).

Tab. 4. 8 Počet nabídek na katastrálním území Ostrava Hrabůvka

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	136	36	100
1+1	15	10	5
2+1	49	15	34
3+1	65	6	59
4+1	7	5	2

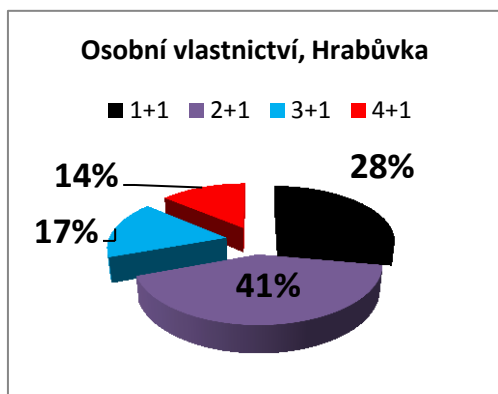
Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Podobně jako na katastrálním území Dubiny u Ostravy, tak i zde je největší počet nabídek pro prodej **družstevních bytů 3+1**. Na katastrálním území Hrabůvka je však tento počet o dosti nižší (a to více než o polovinu). V praxi bývá Hrabůvka a Dubina často spojována, neboť tyto dvě území jsou velmi blízké svou panelovou zástavbou a jejich hranice bývá bez přesného určení mapy dosti nesnadná. **Ačkoli je ale nabídka bytů na prodej na území Dubiny v porovnání s Hrabůvkou téměř dvojnásobná, jejich rozlišnost v rozloze je zcela opačná.** Zatímco katastrální území Dubiny u Ostravy má 1 298 499m², rozloha katastrálního území Hrabůvky je daleko větší, tedy 4 284 800 m². Kontrastní rozdíl mezi těmito dvěma velmi

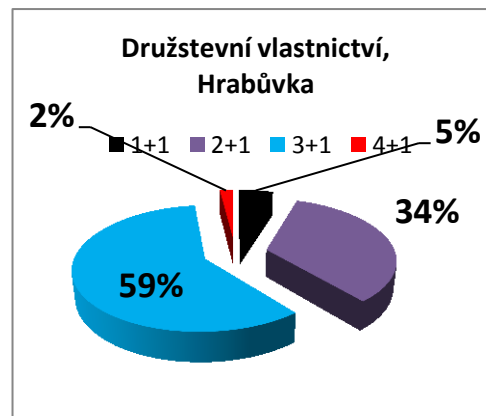
podobnými územími je dán především tím, že katastrální území Hrabůvky zaujímá také větší plochu Bělského lesa, kde není žádná bytová výstavba. **Bělský les** spadá rovněž pod katastrální území Dubiny u Ostravy, ovšem zde se jedná o sídlištní část.

V Hrabůvce byl navíc momentálně zrekonstruován poměrně rozsáhlý komplex obecních bytů na Jubilejní kolonii, které patří k jednomu z nejatraktivnějších obecních bydlení v Moravskoslezském kraji.

Graf 4.7 Počet nabídek na KÚ Hrabůvka,



Graf 4.8 Počet nabídek na KÚ Hrabůvka



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Na katastrálním území Hrabůvka je nabídka jednotlivých bytů dle velikosti v kategorii osobního vlastnictví a družstevního vlastnictví velmi odlišná. Zatímco procentuálně nejvyšší nabídku u osobního vlastnictví tvoří byty o velikosti 3+1 (59% z celkové nabídky družstevních bytů), u osobního vlastnictví tyto byty tvoří nabídku téměř nejnížší (17% z celkové nabídky bytů v osobním vlastnictví). Ve srovnání s ostatními katastrálními územími městského obvodu Ostrava – Jih je zde procentuálně nejsilněji zastoupená nabídka bytů o velikosti 4+1 (14% nabídky všech bytů tohoto území v osobním vlastnictví).

Tab. 4.9 Počet nabídek v městském obvodu Ostrava Jih

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	661	237	424
1+1	82	37	45
2+1	188	80	108
3+1	350	105	245
4+1	41	15	26

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Celkově tedy byla data čerpána z 661 nabídek bytů k prodeji v celém městském obvodu Ostrava – Jih. Jak již bylo předjímano, větší část této nabídky tvoří byty družstevní (424 nabídek).

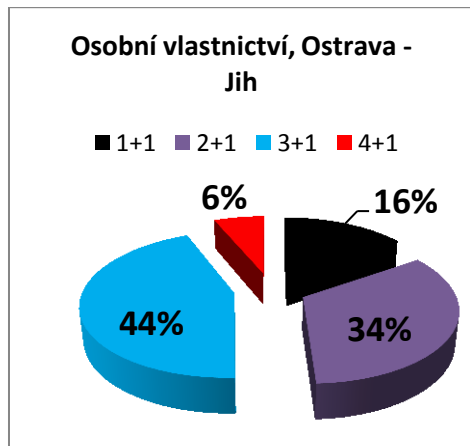
Dle „Tab. 4.3 Celkový počet domů, rodinných domů a bytových domů v Ostravě-Jih z pohledu vlastnictví“ je zřejmé, že v městském obvodu Ostrava – Jih je přibližně dvojnásobný počet bytů v družstevním vlastnictví než v osobním vlastnictví. Tato skutečnost se promítá také do nabídky prodeje bytů, kde početně převažuje celková nabídka bytů ve vlastnictví družstevním. Při koupi bytu lidé často zvažují, zda koupit byt v družstevním či v osobním vlastnictví. Rozdíly mezi vlastnictvím osobním a družstevním je již zmíněno v kapitule druhé, a proto jsou zde jen shrnuty výhody a nevýhody bydlení v bytě ve vlastnictví družstevním a osobním.

Mezi nejjednoznačnější výhody osobního vlastnictví patří svobodné rozhodování o bytu, dále také to, že se zde neplatí žádné nájemné a v mnoha případech rozhodující výhodou je především to, že byt lze využít jako předmět zajištění, tudíž se dá použít jako zástava při koupi bytu na hypotéku.

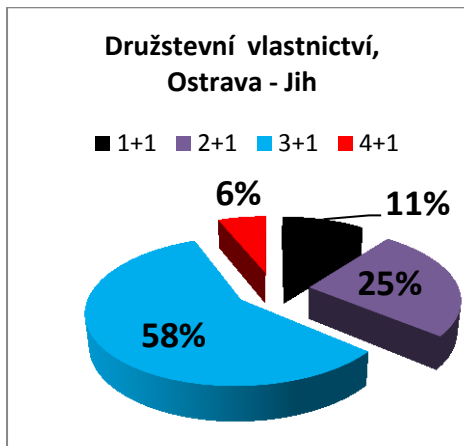
Za nevýhody jsou zde považovány především vyšší pořizovací náklady, což je spojeno s častou nutností financování z cizích zdrojů a také odpovědnost za údržbu a úhrada všech oprav jde z vlastních zdrojů. Vedle toho bydlení v družstevním bydlení s sebou nese nižší pořizovací náklady bytu a skutečnost, že se družstvo stará o dodávku služeb a energií.

Za nevýhody u bytů v družstevním vlastnictví se zde pokládá především to, že členové družstva mají sice svobodné rozhodování o bytu, ale to je často s podmíněným svolením družstva. Velkou nevýhodou především z důvodu financování prostřednictvím hypotečního úvěru, byt nelze využít jako předmět zajištění a s tím tedy spojené komplikace financování z cizích zdrojů. Ve srovnání se svobodným nakládáním s bytem u osobního vlastnictví, členové družstva musí dodržovat vnitřní pravidla družstva a při neplnění pravidel může družstvo ukončit dokonce i členství a navíc je zde i možnost špatného hospodaření družstva a tedy potenciální riziko ztráty hodnoty družstevního podílu v extrémním případě až bankrot družstva.

Graf 4.9 Počet nabídek bytů v osobním vlastnictví v Ostravě - Jih



Graf 4.10 Počet nabídek v družstevním vlastnictví v Ostravě - Jih



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Při pohledu na celkovou nabídku bytů v městském obvodu Ostrava – Jih je procentuální nabídka bytů o velikosti 1+1 a 4+1 z hlediska vlastnictví poměrně srovnatelná, avšak co se týče bytů o velikosti 3+1 a 2+1, jsou zde značné rozdíly. Zatímco v osobním vlastnictví bytů je nabídka nejvyšší u bytů o velikosti 3+1 (44%), u bytů v družstevním vlastnictví je tato nabídka procentuálně v poměru k ostatním nabídkám bytů v družstevním vlastnictví o celých 14% vyšší.

4.3.2 Průměrné ceny bytů a ceny za m² v bytech městského obvodu Ostrava – Jih

Také v následujících řádcích je shrnuto množství faktů, které byly zjištěny na základě analýzy, která se, jak již bylo zmíněno dříve, zakládala na 661 inzercích nasbíraných v období březen 2013 až březen 2014.

Pro snadnější orientaci v těchto datech byla vytvořena cenová mapa všech čtyř katastrálních území městského obvodu Ostrava – Jih (Dubina u Ostravy, Zábřeh nad Odrou, Hrabůvka a Výškovice u Ostravy), která znázorňuje průměrné cenové nabídky bytů v Kč, rovněž nabídky cen bytů za metr čtvereční, četnost nabídek a jejich procentuální zastoupení dle velikosti jednotlivých bytů, a to tak, že velikosti bytů jsou zde barevně odlišeny a grafy jsou odlišeny svou velikostí. Byty o velikosti 1+1 jsou znázorněny černou barvou, byty 2+1 fialovou barvou, 3+1 modrou barvou a 4+1 barvou červenou. Koláčové grafy jsou zde největší pro

oblasti s nejpočetnější nabídkou a nejmenší koláčové grafy jsou zde potom u nejméně početních nabídek. Také u těchto grafů je dodrženo barevné rozlišení pro jednotlivé velikosti bytů. Opět jsou zde rozlišeny byty ve vlastnictví družstevním a osobním. Pro snadnější srovnání jsou tedy vytvořeny dvě cenové mapy a to pro každé vlastnictví zvlášť.

Dle oficiálních statistik pro statutární město Ostrava, které srovnávají ceny bytů v průběhu několika let⁴⁷, od počátku krize na realitním trhu v roce 2009 padá cena bytů v Ostravě každý rok. V tabulce uvedené níže lze vidět, že pokles ceny se nezastavil a tudíž vývoj cen bytů 2+1 a 3+1 za posledních pět let má klesající tendenci. (Zdrojem dat jsou průměrné nabídkové ceny bytů na prodej na serveru Avízo – byty Ostrava.)

Tab. 4.10 Vývoj cen bytů v Ostravě (v Kč)

Velikost bytu	Prosinec 2009	Prosinec 2010	Prosinec 2011	Prosinec 2012	Prosinec 2013
2+1	967 905	850 681	798 527	712 123	698 243
3+1	1 507 939	1 418 514	1 279 862	1 197 444	1 209 424

Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

Dle mé analýzy jsou ceny bytů o velikosti 2+1 (průměr nabízených bytů této velikosti v osobním a družstevním vlastnictví je 665 700Kč) opravdu srovnatelné s tímto vývojem cen (698 243Kč). Ovšem tohle neplatí o bytech 3+1 (průměr nabízených bytů této velikosti v osobním a družstevním vlastnictví je 836 346Kč), kdy se mnou provedeného výzkumu a těchto oficiálních dat (1 209 424Kč) liší dokonce o více než 370 000Kč. Tato skutečnost by mohla být vysvětlena především tím, že zatímco Sčítání lidí, domů a bytů 2011 vychází z dat pro celé město Ostrava, má analýza se týká pouze jednoho jejího obvodu. Navíc známý fakt je, že právě tento obvod nabízí byty nejlevněji v celém městě Ostrava, neboť jeho části patří k těm nejméně oblíbeným, co se týče bydlení.

Tab. 4.11 Průměrné ceny bytů v osobním vlastnictví městského obvodu Ostrava - Jih

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava –Jih
Průměrná cena celkem	815 379	724 363	922 629	753 296	803 917
1+1	563 380	484 189	517 280	520 224	521 268
2+1	754 239	702 156	596 496	707 974	690 216
3+1	828 286	834 108	1 006 740	896 350	891 371

⁴⁷ <http://www.moravsko-slezsky-kraj.cz/ostrava>

4+1	1 115 610	877 000	1 570 000	888 636	1 112 812
------------	------------------	----------------	------------------	----------------	------------------

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Nejlevněji byty v osobním vlastnictví jsou dle této analýzy nabízeny na katastrálním území **Zábřeh nad Odrou**, kde je také nejpočetnější nabídka bytů osobním. Tento fakt vlastně koresponduje s požadovanými cenami za metr čtvereční dle nabídek v inzercích. Největší podobnost cen za byty je taktéž mezi katastrálními územími Zábřeh nad Odrou a Hrabůvkou. **Zatímco byty o velikosti 1+1 ve Výškovcích u Ostravy patří k těm nejlevněji nabízeným, v tomtéž území jsou byty 3+1 nejdražší.** Nejdražší byty jsou potom ve Výškovcích u Ostravy o velikosti 4+1, ale jak již bylo zmíněno v komentáři cen za metry čtvereční, tento fakt není podložen dostatečně vysokou nabídkou.

Tab. 4. 12 Průměrná cena m² u bytů v osobním vlastnictví v Ostravě – Jih dle jednotlivých KÚ.

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava – Jih
Průměrná cena celkem	14 133	12 904	14 524	13 250	13 703
1+1	16 570	15 619	16 165	16 257	16 153
2+1	14 789	13 503	11 696	13 358	13 337
3+1	11 666	12 638	14 805	12 805	12 979
4+1	13 506	9 855	15 429	10 579	12 342

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

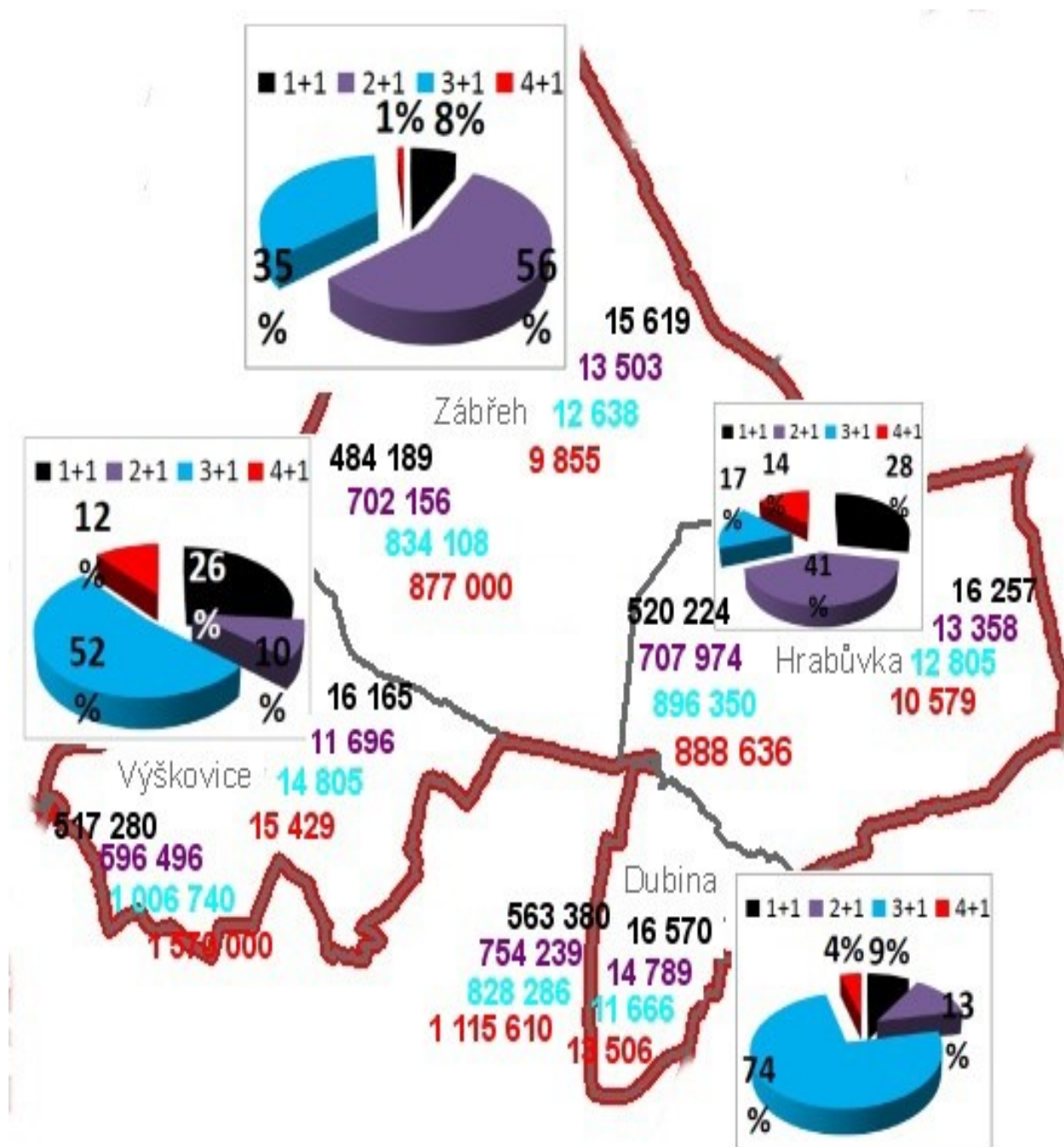
Nejmarkantnější rozdíl mezi jednotlivými nabídkami je u bytů 4+1 na katastrálním území Výškovice u Ostravy (15 429Kč/m²) a Zábřeh nad Odrou (9 855Kč/m²). Tento rozdíl je však vysvětlován počtem nabízených bytů, který je příliš malý na to, aby se z něj daly vyvodit opodstatněné závěry. Ze stejného důvodu nemůže být bráno v potaz ani nejvyšší požadované částky za metr čtvereční u bytů 1+1 na katastrálním území Dubina u Ostravy, neboť je zde nabídka početně nejnižší (za celý rok se zde objevilo pouze osm inzercí, čtyři pro 1+1 v osobním vlastnictví a čtyři pro 1+1 v družstevním vlastnictví), což je polovina nabídek z katastrálního území Hrabůvka, menší polovina nabídek ve srovnání se Zábřehem u Odry a dokonce jedna čtvrtina nabídek z území Výškovice u Ostravy.

Největší cenové podobnosti lze spatřovat na katastrálních územích Zábřeh nad Odrou a Hrabůvka, kde jsou pouze minimální rozdíly. O velké podobnosti je zde možno mluvit ovšem jen v nabízených cenách za metry čtvereční u jednotlivých bytů, nikoli však v četnosti

nabídek. Nejblíže k průměru cenám za metr čtvereční v celém obvodu Ostrava – Jih pak odpovídá **území Hrabůvka**, která přibližně odpovídá i celkovému průměru nabídek.

Průměrně nejdraž se dle analýzy nabízejí byty na území **Výškovice u Ostravy**, kde je také nabídka prodeje bytů nejnižší. Jedná se o nejlukrativnější část Ostravy – Jih a to především **díky jejich umístění mezi řekou Odrou a lesoparkem Bělský les**. Naopak nejnižší cenové nabídky připadají na území **Zábřeh nad Odrou**, kde je nabídka z celého obvodu Ostrava – Jih zároveň také nejpočetnější.

Obrázek 4.3 Mapa trhu s byty pro Ostrava – Jih, osobní vlastnictví



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Z celkových 237 inzercí nabízející prodej bytů v osobním vlastnictví v městském obvodu Ostrava – Jih připadá největší počet na katastrální území Zábřeh nad Odrou. Tato nejpočetnější část tvoří 40% z celkové nabídky tohoto typu. Průměrné ceny nabízených bytů jsou pak právě na území Zábřeh nad Odrou ty nejnižší. Naopak nejdraž jsou byty nabízeny na katastrálním území Výškovice u Ostravy, kde je nabídka bytů k prodeji druhá nejpočetnější, avšak o třetinu menší než v Zábřehu nad Odrou.

Nejméně často jsou nabízeny byty o velikosti 4+1, kdy celkově tato nabídka tvoří pouze necelých 13% z celého městského obvodu Ostrava – Jih. Na území Zábřeh nad Odrou se nabídka k prodeji bytu 4+1 objevila za celý rok pouze jednou, na Dubině u Ostravy pouze dvakrát. Zároveň nabídka bytů o velikosti 4+1 je tou nejrozněbarvější, co se týče nabízených cen. Zatímco ve Výškovících u Ostravy je průměrná nabízená cena téměř 1 600 000Kč, v Hrabůvce a v Zábřehu nad Odrou je průměrná nabízená cena přibližně 880 000Kč. Srovnání těchto cen však nemůže být bráno jako relevantní kvůli již zmíněné velmi málo početné nabídce.

Byty o velikosti 3+1 jsou nabízeny poměrně ve stejném počtu, výjimku tvoří pouze katastrální území Hrabůvka, kde se inzerce nabídky prodeje bytu 3+1 v osobním vlastnictví objevila pouze 6x, zatímco u ostatních území byly tyto nabídky přibližně asi 5x početnější. Při pohledu na ceny se však od této nabídky liší Výškovice u Ostravy, které ostatní nabídky převyšují řádově o 150 000Kč. Ostatní území byty tohoto typu nabízí za poměrně srovnatelné ceny (830 000 – 890 000Kč).

Jestliže na katastrálním území byly byty 3+1 nabízeny za nejvyšší cenu, pak u bytů 2+1 platí právě opak. Zatímco ceny nabízených bytů v Zábřehu nad Odrou, v Hrabůvce a na Dubině u Ostravy se pohybují mezi 700 000 – 750 000Kč, ve zmíněných Výškovících u Ostravy se jedná o něco málo pod 600 000Kč. Tyto byty jsou ve Výškovících u Ostravy však nabízeny nejméně často (ve srovnání s celkovou nabídkou bytů v osobním vlastnictví tohoto území tvoří pouze 10%), na druhou stranu je nutno ale říci, že stejný počet inzercí (6) tohoto bytu se objevil i na katastrálním území Dubina u Ostravy, kde ale tvoří početně srovnatelnou nabídku s byty o velikosti 4+1 a 1+1.

Nabídka prodeje bytů v osobním vlastnictví o velikosti 1+1 v městském obvodu Ostrava – Jih není, stejně jako nabídka bytů v osobním vlastnictví 4+1, v této lokalitě příliš početná, ale v tomto případě nabízené ceny příliš neliší.

Pokud se jedná o nabídku družstevních bytů v městském obvodu Ostrava – Jih, byly zjištěny následující informace.

Tab. 4.13 Průměrné ceny bytů v družstevním vlastnictví městského obvodu Ostrava - Jih

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava –Jih
Průměrná cena celkem	721 562	779 578	649 744	759 114	754 806
1+1	549 610	452 941	495 936	541 790	510 069
2+1	659 124	658 684	590 580	656 352	641 185
3+1	706 166	765 402	862 716	791 000	781 321
4+1	971 349	1 241 283	1 700 00	1 047 312	1 086 648

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Ceny bytů v družstevním vlastnictví jsou znatelně nižší než ceny bytů ve vlastnictví osobním. Pominu-li byty o velikosti 4+1 z důvodu nízké nabídky, nejmarkantnější rozdíl je u bytů o velikosti **3+1 na katastrálním území Výškovice u Ostravy**, kdy se byty v osobním vlastnictví nabízejí v průměru téměř o dvě sta tisíc korun draž. Dále ceny nabízených bytů se v družstevním vlastnictví neliší tolik, jako ceny nabízených bytů ve vlastnictví osobním. Je to možná dáno i tím, že **celková nabídka bytů je vyšší** pro byty v družstevním vlastnictví, což vytváří větší konkurenci na trhu a tím se nabídky více sjednocují.

Pokud se podíváme pouze na informace ohledně družstevního bydlení, je zřejmé, že zatímco **byty o velikosti 3+1** se zde nabízejí za nejvyšší cenu, u **bytů 2+1** je tomu právě naopak.

Pokud se jedná o vlastnictví družstevní, byly v analýze zjištěny následující fakta.

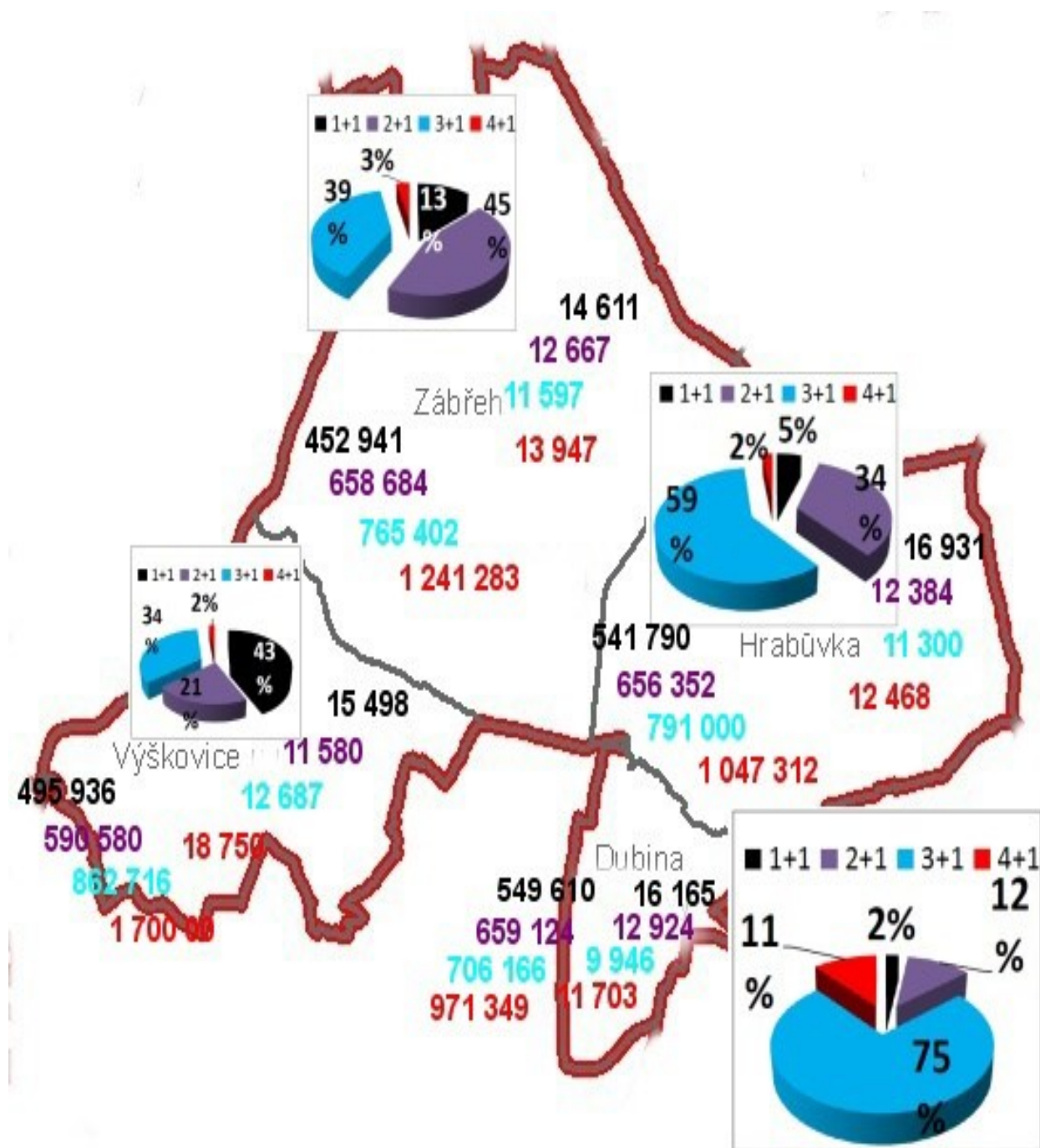
Tab. 4.14 Průměrná cena m² u bytů v družstevním vlastnictví v Ostravě – Jih dle jednotlivých KÚ

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava – Jih
Průměrná cena celkem	12 685	13 206	14 629	13 271	13447,38
1+1	16 165	14 611	15 498	16 931	15 801
2+1	12 924	12 667	11 580	12 384	12 389
3+1	9 946	11 597	12 687	11 300	11 383
4+1	11 703	13 947	18 750	12 468	14 217

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Zcela nejvyšší cenu prodeje na metr čtvereční v celém obvodu je nabídka bytu 1+1 na území Výškovice u Ostravy, ale z důvodu, že nabídka toho typu se zde za celý rok objevila pouze jednou, není relevantní se k tomuto faktu upínat jako k opodstatněnému. **Průměrně nejdražší ceny na metr čtvereční se objevují u nabídek na území Výškovice u Ostravy, naopak nejlevnější průměrné nabídky jsou na území Dubina u Ostravy.** Tento fakt může mít spojitost opět s tím, že zatímco Výškovice u Ostravy patří k nejoblíbenějším lokalitám celé Ostravy vůbec, Dubina u Ostravy patří naopak k těm nejméně oblíbeným. Opět nejnížší rozdíly v cenách za metr čtvereční se objevují u území Hrabůvka a Zábřeh nad Odrou, ačkoli i tady početní nabídka bytů se velmi rozchází. **Nejnižší nabídky za metr čtvereční jsou u družstevních bytů na území Dubiny u Ostravy (9 946Kč),** kde je také nabídka výrazně nejpočetnější, kdy nabídku na území Hrabůvka převyšuje dvakrát, nabídku na území Zábřeh nad Odrou třikrát a na území Výškovice u Ostravy dokonce více než šestkrát.

Obrázek 4.4 Mapa trhu s byty pro Ostrava – Jih, družstevní vlastnictví



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Na obrázku 4.4 Mapa trhu s byty pro Ostrava – Jih, družstevní vlastnictví je shrnuto vše, k co bylo zjištěno na základě analýzy trhu s družstevními byty v městském obvodu Ostrava – Jih za období březen 2013 – březen 2014.

Nejčastější nabídka prodeje družstevních bytů tedy připadají na katastrální území Dubina u Ostravy, která je z největší části tvořena nabídkou bytů 3+1 (z 245 nabídek družstevních bytů 3+1 k prodeji právě 130 připadá na Dubinu u Ostravy). Zároveň je také možno vidět, že družstevní byty 3+1 jsou ze všech katastrálních území nabízeny nejlevněji právě na Dubině u Ostravy.

Stejný vztah, tedy nejpočetnější nabídka a nejnižší požadovaná cena, je spatřován rovněž na katastrálním území Dubina u Ostravy, tentokrát u bytů o velikosti 4+1. Zatímco u ostatních katastrálních území můžeme nabídku družstevního bytu 4+1 zahlédnout pouze zřídka (Zábřeh 3nabídky, Výškovice 1nabídka, Hrabůvka 2nabídky), na území Dubina u Ostravy se objevila celkem 20krát z celkových 26nabídek tohoto typu).

Opačný vztah mezi počtem nabídek a nabízenou cenou, tedy nejvyšší početní nabídkou a nejvyšší nabízenou cenou, vidíme u družstevních bytů velikosti 3+1 na katastrálním území Výškovice u Ostravy, kdy při 19i nabídkách (z celkových 245 tohoto typu) je nabízená cena 862 716Kč, což je dokonce o 156 550Kč více, než stejné byty na Dubině u Ostravy, jejíž nabídka byla zmíněna výše.

Tento vztah nepřímé úměry však nepotvrzuje informace o družstevních bytech 2+1 na katastrálním území Zábřeh nad Odrou, kde nabídka těchto bytů je nabídkou nejpočetnější v celém obvodu města Ostrava – Jih (42nabídek z území Zábřeh nad Odrou z celkové nabídky 108) a zároveň cena za nabízený byt je téměř stejná jako na území Dubina u Ostravy a Hrabůvka. V případě družstevních bytů 2+1 nepřímý úměrný vztah mezi počtem nabídek a požadovanými cenami za byt opakuje v případě území Výškovice u Ostravy, kde je nabídka nejméně početná (pouze 12 nabídek z tohoto území oproti celkovým 108 nabídkám tohoto typu v celém obvodu Ostrava – Jih), avšak požadovaná cena je také nejvyšší (o více než 150 000Kč vyšší než na všech ostatních katastrálních územích).

Pokud se však podíváme blíže na byty o velikosti 1+1 na katastrálním území Výškovice u Ostravy, neuvidíme zde ani přímou, ani nepřímou úměru. Početně je zde nabídka prodeje těchto bytů zastoupena nejsilněji (45 nabídek z celkových 45i nabídek), ovšem cena bytů v těchto nabídkách je opravdu průměrná.

4.3.3 Počet nabídek bytů k nájmu

Počet nabídek k nájmu bytů v městském obvodu Ostrava – Jih (543) a počet nabídek bytů k prodeji v této oblasti (661) se příliš neliší. Je zde rozdíl.

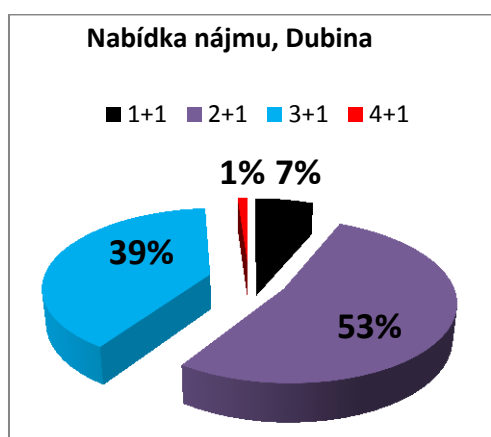
Tab. 4. 15 Počet nabídek nájmu bytů v Ostravě – Jih dle jednotlivých KÚ.

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava – Jih
Počet nabídek celkem	91	154	132	166	543
1+1	6	55	86	35	182
2+1	48	58	19	82	207
3+1	36	37	25	49	147
4+1	1	4	2	XXX	7

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Na katastrálním území Dubina u Ostravy byly k nájmu nejčastěji nabízeny byty o velikosti 2+1 (celých 53%). Tento trend se však objevuje i u zbývajících katastrálních území, kde je nabídka nájmu rovněž nepočetnější právě pro tyto byty. Zajímavostí však zde je, že právě na Dubině u Ostravy ve srovnání s ostatními katastrálními územími městského obvodu Ostrava – Jih je výrazně nejnižší nabídka k nájmu bytů o velikosti 1+1. Za celý rok se zde objevilo pouze 6 takovýchto nabídek, zatímco ve Výškovicích u Ostravy padla tato nabídka dokonce 86krát.

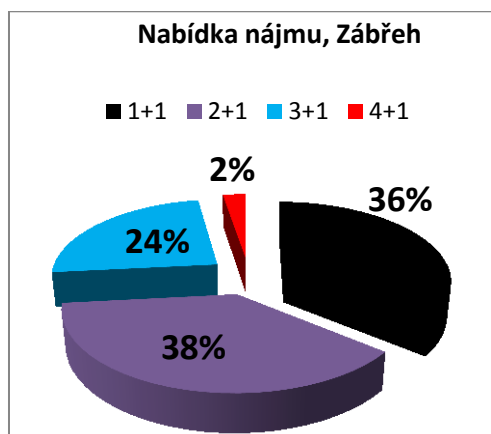
Graf 4.11 Počet nabídek nájmu bytů na KÚ Dubina u Ostravy



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Z hlediska nabídky nájmu patří katastrální území Zábřeh nad Odrou mezi naprostý průměr, co se týče počtu nabídek i jejich procentuálního poměru. Stejně jako u nabídky prodeje bytů, tak i u nabídky k nájmu, jsou zde nejčastěji nabízeny byty o velikosti 2+1.

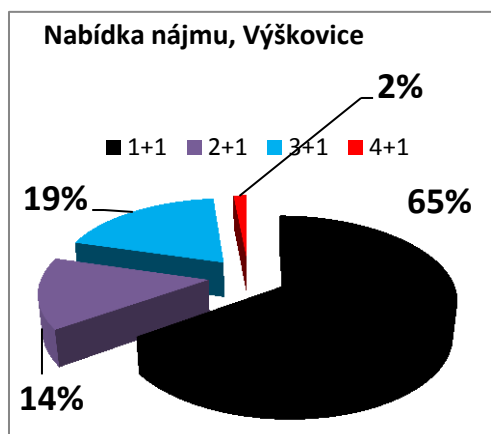
Graf 4.12 Počet nabídek nájmu bytů na KÚ Zábřeh nad Odrou



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Vůbec nejpočetnější nabídkou k nájmu bytu na všech katastrálních územích je právě nabídka bytů o velikosti 1+1 ve Výškovcích u Ostravy. Z celkové nabídky nájmu na tomto území tedy tvoří 65%, z celkové nabídky nájmu bytu tohoto typu v celém městském obvodu Ostrava – Jih pak tvoří téměř 50%. Naopak byty o velikosti 2+1 tvoří nejnížší početní nabídku v celém městském obvodu Ostrava – Jih právě na tomto katastrálním území. Na samotném území Výškovice u Ostravy tvoří nabídka bytů 2+1 pouze 14%, ve srovnání s celým městským obvodem u bytů tohoto typu se jedná pouze o 9%.

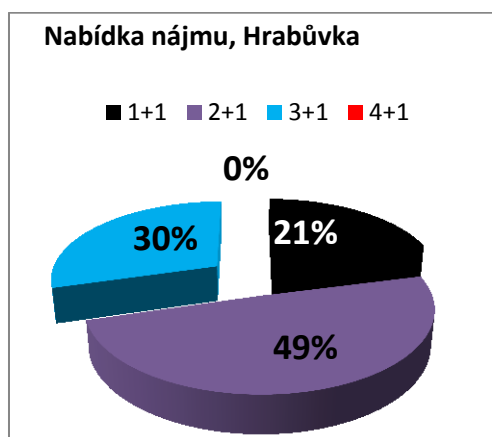
Graf 4.13 Počet nabídek nájmu bytů na KÚ Výškovice u Ostravy



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Absolutně početně nejvyšší nabídka pochází z katastrálního území Hrabůvka. Byty o velikosti 4+1 v Hrabůvce nebyly za celý zkoumaný rok nabízeny vůbec. Avšak ve srovnání s ostatními katastrálními územími, kde byl počet nabízených bytů 4+1 také téměř nulový, se nejedná o žádný výjimečný fakt. Nejčastěji byly k nájmu na katastrálním území Hrabůvka nabízeny byty o velikosti 2+1, kdy tvořily téměř 50% celkové zdejší nabídky a dokonce 40% nabídky tohoto typu v celém městském obvodu Ostrava – Jih. Také byty 3+1 jsou na tomto území nabízeny nejčastěji (tvoří 36% z celkové nabídky tohoto typu v celém městském obvodu, 49% nabídky všech bytů na tomto území).

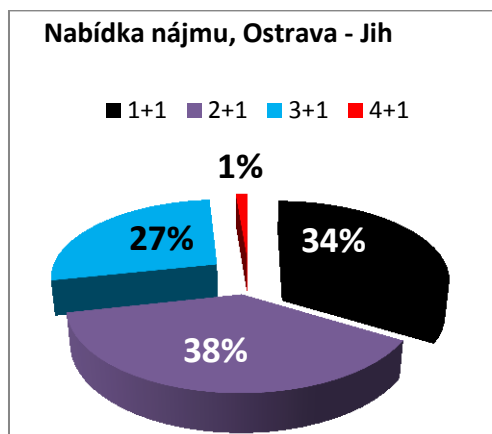
Graf 4.14 Počet nabídek nájmu bytů na KÚ Hrabůvka



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Při pohledu na nabídku bytů k nájmu pro celý obvod Ostrava – Jih je možno vidět stejně málo početnou nabídku u bytů o velikosti 4+1. Tyto byty jsou tedy v nabídce velmi málokdy, ať se jedná o prodej či nájem. Nejčastěji se v městském obvodu Ostrava – Jih nabízí byty o velikosti 2+1, ovšem byty o velikosti 1+1 jsou nabízeny téměř stejně často. Zatímco tedy v celém městském obvodu Ostrava - Jih byty o velikosti 1+1 v nabídce k prodeji patřily hned po bytech 4+1 k těm nejméně často nabízeným, u nabídky nájmu se řadí hned za byty 2+1 a jsou tedy druhé nejčastěji nabízené typy. Tento fakt může být vysvětlen snad tím, že pokud lidé chtějí vydělávat na tom, že svůj byt pronajmou jiným osobám, vyplatí se dát k pronájmu spíše byt menší. Také zájemci o nájem bytu obvykle upřednostní menší byty, neboť se většinou jedná pouze o dočasné řešení bydlení a tudíž se jim nevyplatí najímat si byty zbytečně velké.

Graf 4.15 Počet nabídek nájmu bytů v Ostravě - Jih



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

4.3.4 Průměrné ceny nabízených nájmu v bytech městského obvodu Ostrava – Jih

Průměrné ceny nabízených nájmu bytů jsou překvapivě na katastrálním území Ostrava – Dubina, které pro svou vizáž, polohu a pověst nepatří k těm nejatraktivnějším pro ty, kteří zvažují místo k bydlení. Je zde absolutně nejvyšší nabídka nájmu bytů o velikosti 3+1 (8 432Kč), která je ve srovnání se stejnou nabídkou na území Zábřeh nad Odrou (5 848Kč) přibližně o polovinu vyšší. Také byty 1+1 na Dubině u Ostravy jsou k nájmu nabízeny nejdraž, kdy s průměrným nabízeným měsíčním nájmem 7 068Kč dosti převyšuje nabídku stejného typu v Hrabůvce (5 814). Jestliže nebudeme opět brát v potaz byty o velikosti 4+1 z důvodu jejich malého zastoupení v inzerci, dojdeme k názoru, že ostatní nabídky nájmu jsou v městském Obvodu Ostrava – Jih velmi podobné.

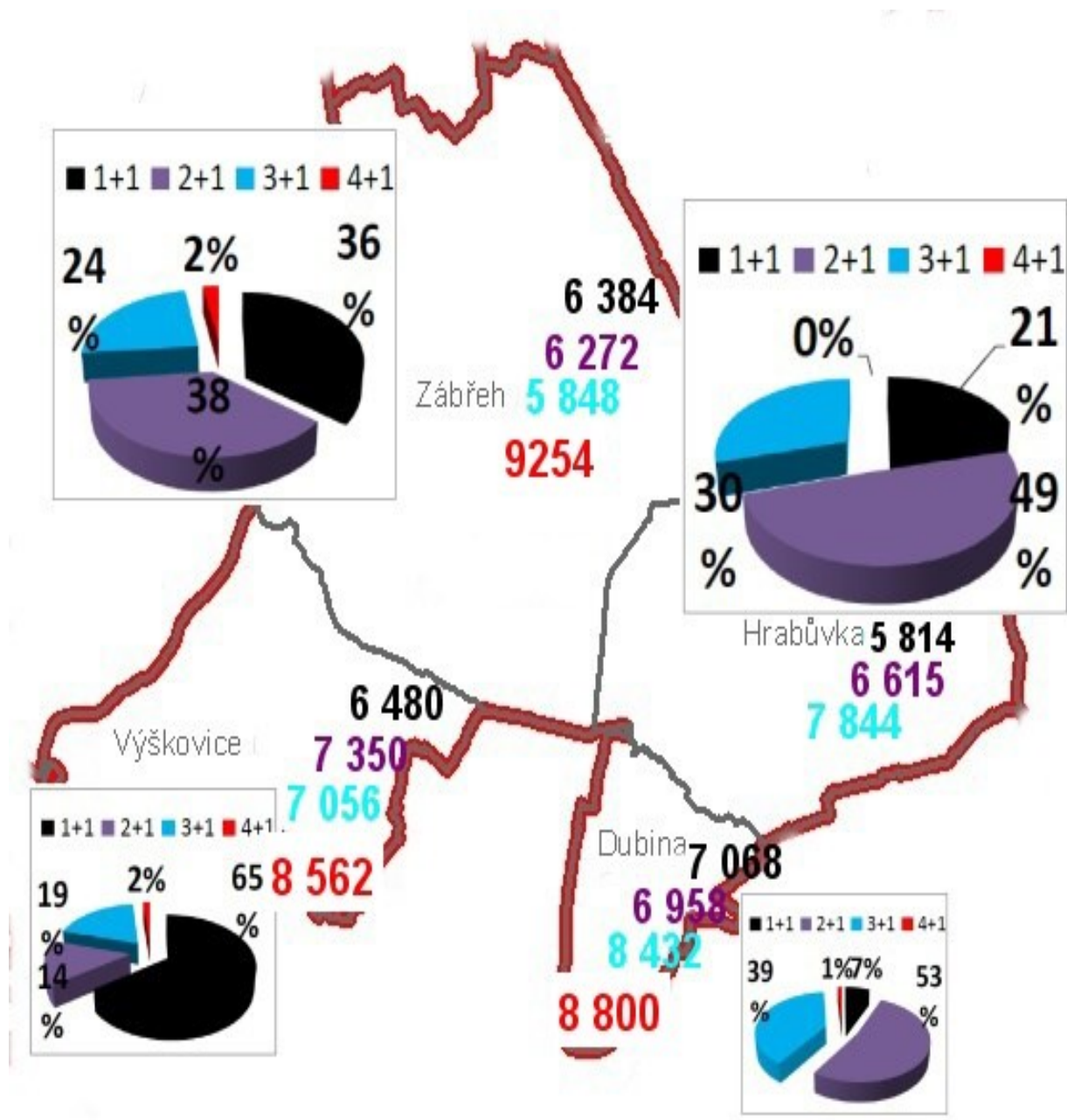
Tab. 4. 16 Průměrná cena nájmu bytů v Kč na měsíc v Ostravě – Jih dle jednotlivých KÚ.

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava – Jih
Průměrný nájem celkem	6 995	6 806	6 962	6 758	7 358
1+1	7 068	6 384	6 480	5 814	6 437
2+1	6 958	6 272	7 350	6 615	6 799
3+1	8 432	5 848	7 056	7 844	7 295
4+1	8 800	9 254	8652	XXX	8 902

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

V následujícím obrázku je srovnání jak počtu nabídek k nájmu v městském obvodu Ostrava – Jih, tak také jejich nabízená výše.

Obrázek 4.5 Mapa trhu s byty pro Ostrava – Jih, nájem



Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Při pohledu na mapu trhu nabízející byty k nájmu je na první pohled patrné, že byty, které byly nabízené za nejvyšší nájem (katastrální území Dubina u Ostravy), jsou taktéž nabízené z hlediska katastrálního území nejméně často. Rozdíl v požadovaných cenách je však velmi malý na to, aby se dalo říct, že je právě na tomto údaji možno odvodit, že důsledkem malé nabídky přichází nejvyšší požadovaná cena. Tento vztah však lze shledat v nabídce již zmíněného katastrálního území Dubina u Ostravy, kde je nejnižší počet nabídek k pronájmu bytu o velikosti 1+1(6) za nejvyšší požadovaný nájem (7 068Kč).

Nejpočetnější nabídku všech typů bytu nabízených k nájmu pro celý městský obvod tvoří nabídka nájmu bytů o velikosti 1+1 ve Výškovicích (za celý rok se objevilo celkem 86 nabídek tohoto typu). Cena nájmu je zde však velmi průměrná (6 480Kč/měsíc). Nejdražší nájem (7 068Kč/měsíc) je tedy požadován na území Dubina u Ostravy, kde bylo takovýchto nabídek pouze (6) a nejlevnější nájem na území Hrabůvka (kde se objevilo ve vymezené době 35 inzercí tohoto typu).

Nejméně se odlišují ceny nabízených nájmu za byty o velikosti 2+1, kdy ovšem jejich nabídka dle počtu je velmi nesourodá. Například v Hrabůvce patří k nejčastěji nabízeným typům bytů k nájmu (82 nabídek), ve Výškovicích u Ostravy patří tento typ nabídky k těm nejméně početným (19 nabídek). V pořadí četnosti však tento typ nájmu (s výjimkou Výškovic u Ostravy) patří v jednotlivých katastrálních územích vždy na první místo.

Obdobně jako u prodeje bytů, tak také u nabídky bytů k nájmu, výrazně nejnižší počet nabídek připadá na byty o velikosti 4+1. Těchto nabídek v celém městském obvodu Ostrava Jih za daný rok padlo pouze 7, což ve srovnání s celkovým počtem 543 inzercí je opravdu zanedbatelný vzorek. Ceny nájmu těchto velkých bytů jsou velmi srovnatelné na celém území městského obvodu Ostrava - Jih. Byt nabízený k nájmu o velikosti 4+1 je také jediný typ nabídky, který se nevyskytnul ani jednou na určitém území (žádná nabídka se nevyskytla na katastrálním území Hrabůvka).

V celkovém porovnání zde však vidíme poměrně velkou podobnost mezi jednotlivými typy bytů nabízených k nájmu, a to bez ohledu na jejich umístění či četnost v inzerci.

5 Závěr

Diplomová práce byla zadána na téma analýzy trhu s byty ve vybrané lokalitě. Vybranou lokalitou se stal městský obvod Ostrava – Jih. Toto území je v práci dále rozčleněno na jednotlivé katastrální území, výslovně se tedy jedná o katastrální území Dubina u Ostravy, Zábřeh nad Odrou, Výškovice u Ostravy a Hrabůvka.

Cílem mé diplomové práce bylo vytvořit **analýzu s trhy s byty** v městském obvodu Ostrava – Jih na jednotlivých katastrálních územích, dále také **cenovou mapu** tohoto území, což lze použít v oceňovatelské praxi jako **pomůcka pro oceňování**. **Všechny tyto cíle byly splněny**. Pro splnění těchto cílů jsem použila metodu statistického zpracování dat, metodu porovnávací a metodu grafického znázornění map.

Vzhledem k daným výsledkům analýzy je **hypotéza č.1 vyvrácena**. **Není pravidlem, že byty v osobním vlastnictví jsou vždy nabízeny za vyšší cenu než byty ve vlastnictví družstevním**. Dle mé analýzy se však jedná o situace, kdy je nabídka bytů k prodeji velmi málo početná, (jmenovitě se jedná o nabídky bytů 4+1 na katastrálním území Zábřeh nad Odrou, v Hrabůvce se jedná o nabídku bytů 1+1 a 4+1 a v neposlední řadě o nabídku ve Výškovicích u Ostravy a nabídku bytů 4+1) a tudíž také ne příliš relevantní, avšak z hlediska znění hypotézy č.2 **nelze tuto hypotézu potvrdit**.

Hypotéza č. 2 byla rovněž **vyvrácena**. Všeobecně pro městský obvod Ostrava – Jih sice **neplatí, že nejčastější byty nabízené k nájmu jsou právě byty 1+1**, ačkoli tento **fakt neplatí pro jednotlivá katastrální území**. Například v Zábřehu nad Odrou je počet těchto nabídek téměř pouze asi o 5% nižší než nabídka pronájmu bytů 2+1. Na katastrálním území Dubina u Ostravy je **tento fakt zcela vyvrácen**, kdy nabídka pronájmu bytů 2+1 převyšuje nabídku pronájmu bytů 1+1 dokonce šestkrát. Rovněž na katastrálním území Hrabůvka je tato hypotéza vyvrácena, kdy je nabídka pronájmu bytů 1+1 převýšena více než dvakrát nabídkou pronájmu bytů 2+1 a dokonce je zde i větší nabídka pronájmu bytů 3+1. Na katastrálním území Výškovice u Ostravy je **nabídka bytů 1+1 absolutně dominující a tvoří téměř polovinu všech nabídek bytů 1+1 na celém území městského obvodu Ostrava – Jih**. V konečném výsledku analýzy pak nejpočetnější nabídku bytů k pronájmu tvoří byty o velikosti 2+1 a byty 1+1 se řadí na druhé místo.

V druhé a třetí kapitole jsem se věnovala teoretickým poznatkům, které jsou s trhy s byty pevně spjaty. Bylo zde osvětleno několik základních pojmů, které s touto problematikou úzce souvisí. Především se tedy jednalo o **bydlení a byt**, a to z pohledu mířeného na trh. Protože bydlení je jedním ze základních potřeb našeho života, patří také často k nejvyšším investicím, mnohdy také k těm nejvyšším až celoživotním. Lidé jsou ochotni do svého bydlení vložit nemalé množství financí nebo se dokonce zadlužit. V tomto směru se díváme na **byt jako statek**, který je předmětem směny na trhu s byty, a proto bylo toto téma součástí teoretické části.

Ve třetí kapitole jsem se zaměřila na **jednotlivé modely bytových trhů**, neboť především ty určují nepsaná pravidla pro nabídku a poptávku jednotlivých trhů. Na tyto modely můžeme pohlížet z několika úhlů. Základním pohledem a také tím, co vytváří nejpodstatnější pravidla, je intervence státu na trhu s byty. Jinak se chová a vytváří trh tam, kde stát do této oblasti zasahuje pouze výjimečně než tam, kde má stát tento trh tendenci řídit. Nás občanů se dále týká také to, jaký byt a za jakým účelem si chceme pořídit. Mnozí z nás preferují bydlení v osobním vlastnictví, někteří v družstevním a ti, kteří se nechtějí uvazovat na jedno určité místo, či mají jiné důvody, hledají byty nabízené k pronájmu. Rozdílnostem a základním faktům o trzích s jednotlivými typy nabídek a poptávek v tomto směru jsem tedy věnovala druhé polovině teoretické části.

Ve své praktické části jsem se soustředila především na **vytvoření cenové mapy** pro území městského obvodu Ostrava – Jih, což bylo uloženo jako cíl práce. Z informací poskytnutých z internetových inzercí nabízející byty k prodeji (661 inzercí) a k pronájmu (543 inzercí) jsem statisticky vytvořila v programu Microsoft Excel základní tabulky dle vlastnictví, velikosti a lokality. Tyto informace jsem dále přenesla do programu Zoner Photo Studio 9 na katastrální mapu městského obvodu Ostrava – Jih. Tyto informace jsem zakreslila dle jednotlivých katastrálních území **podle velikosti bytu vždy odlišnou barvou** (byty 4+1 červenou, 3+1 modrou, 2+1 fialovou a 1+1 černou barvou). Toto barevné odlišení jsem zvolila i v tabulkách pro snadnější orientaci. Do cenové mapy jsem dále zanesla i grafové koláče, které znázorňují četnost nabídek bytů dle jednotlivých velikostí. Tyto grafy se navzájem liší svou velikostí dle toho, kde byla četnost nabídek největší a kde nejmenší. Dále zmíněné koláčové grafy taktéž ukazují procentní podíl nabídek jednotlivých typů bytů přímo pro jednotlivá katastrální území.

Ve své práci jsem tedy vytvořila cenovou mapu znázorňující ceny nabízených bytů jak k prodeji, tak k pronájmu, dle jejich vlastnictví, lokality a velikosti a také četnost nabídek. **Určitou návazností na tuto práci** by mohla být analýza poptávky na stejném trhu s byty a následně pak analýza opravdu uskutečněných směn na tomto trhu. Získání těchto informací by bylo velmi obtížné, neboť inzerce se pohybuje vesměs na straně nabídky a ceny uskutečněných obchodů na trhu s byty či opravdová výše nájemného by byla zjistitelná ze smluv, které se na tomto trhu opravdu podepsaly.

Seznam použité literatury

Odborná literatura:

JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. V Karvině: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004, 152 s. ISBN 80-724-8258-0.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 978-807-3302-054.

LUX, Martin et al. *Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287s. ISBN 80-86429-12-1.

POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2008. 230 s. ISBN 978-80-248-1854-2.

REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2007. 309 s. ISBN 978-80-86929-29-3.

Elektronické zdroje:

Transakční náklady. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Transak%C4%8Dn%C3%AD_n%C3%A1klady

LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická, fakulta národohospodářská, katedra sociální politiky, 2002. [cit. 2014-03-17].

Český statistický úřad: SLDB. *Www.scitani.cz* [online]. 18.1. 2011 [cit. 2014-03-26]. Dostupné z: http://www.scitani.cz/slodb2011/redakce.nsf/i/vysvetlivky_bytovy_list

NOVOTNÝ, Marek. Přehledně: Co se od ledna změní pro vlastníky bytů. *Novinky: finance* [online]. 2013 [cit. 2014-03-26]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/315766-prehledne-co-se-od-ledna-zmeni-pro-vlastniky-bytu.html>.

Legislativa

Česká republika. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: *366/2013 Sb.* 2013, částka 143.

Předpis 89/2012Sb.ze dne 22.3.2012, Zákon občanský zákoník. In: *89/2012Sb*,částka 33. Dostupný také z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>.

Zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25.ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) In: *90/2013 Sb.* 2012, částka 34. Dostupný také z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d43086v54259-90-2012-sb-zakon-o-obchodnich-spolecnostech-a-druzstvech-zak/>.

Předpis č. 366/2013 Sb.Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ze dne 30.října 2013, částka 143. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>.

Seznam zkratk

Č.

číslo

KÚ

katastrální úřad

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních přestavení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- беру на vědomі, že Vysoká škola báňská- Technická univerzita Ostrava (dale VŠB-TUO) má právo nevýdělečné, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO);
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 23.dubna 2014


.....

Mgr. Bc. Hana Rišková

Seznam příloh

Příloha č.1 Počet nabídek bytů k prodeji v městském obvodu Ostrava – Jih

Příloha č.2 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²)

Příloha č.3 Nabídka nájmu v městském obvodu Ostrava - Jih

Příloha č. 1 Počet nabídek bytů k prodeji v městském obvodu Ostrava – Jih

Tabulka č. 5.1 Počet nabídek bytů k prodeji v městském obvodu Ostrava – Jih

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	661	237	424
1+1	82	37	45
2+1	188	80	108
3+1	350	105	245
4+1	41	15	26

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.2 Počet nabídek bytů k prodeji v Zábřehu nad Odrou

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	188	94	94
1+1	19	7	12
2+1	95	53	42
3+1	70	33	37
4+1	4	1	3

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.3 Počet nabídek bytů k prodeji ve Výškovcích u Ostravy

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	117	61	56
1+1	40	16	24
2+1	18	6	12
3+1	51	32	19
4+1	8	7	1

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.4 Počet nabídek bytů k prodeji v Hrabůvce

Velikost bytu	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	136	36	100
1+1	15	10	5
2+1	49	15	34
3+1	65	6	59
4+1	7	5	2

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.5 Počet nabídek bytů k prodeji na Dubině u Ostravy

	Počet nabídek celkem	Počet nabídek v osobním vlastnictví	Počet nabídek v družstevním vlastnictví
Celkem	220	46	174
1+1	8	4	4
2+1	26	6	20
3+1	164	34	130
4+1	22	2	20

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Příloha č. 2 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²)

Tabulka č. 5.6 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²) v městském obvodu Ostrava - Jih

Velikost bytu	Průměrná cena celkem (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v družstevním vlastnictví (Kč/m ²)
Průměrná cena celkem	13572,1875	13697,0625	13447,3125
1+1	15977	16152,75	15801,25
2+1	12862,625	13336,5	12388,75
3+1	12180,5	12978,5	11382,5
4+1	13268,625	12320,5	14216,75

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.7 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²) v Zábřehu nad Odrou

Velikost bytu	Průměrná cena celkem (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v družstevním vlastnictví (Kč/m ²)
Průměrná cena celkem	13054,63	12903,75	13205,5
1+1	15115	15619	14611
2+1	13085	13503	12667
3+1	12117,5	12638	11597
4+1	11901	9855	13947

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.8 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²) ve Výškovcích u Ostravy

Velikost bytu	Průměrná cena celkem (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v družstevním vlastnictví (Kč/m ²)
Průměrná cena celkem	14576,25	14523,75	14628,75
1+1	15831,5	16165	15498
2+1	11638	11696	11580
3+1	13746	14805	12687
4+1	17089,5	15429	18750

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.9 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²) v Hrabůvce

Velikost bytu	Průměrná cena celkem (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v družstevním vlastnictví (Kč/m ²)
Průměrná cena celkem	13024	12777,5	13270,5
1+1	16594	16257	16931
2+1	12871	13358	12384
3+1	12052,5	12805	11300
4+1	10578,5	8690	12467

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.10 Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m²) na Dubině u Ostravy

Velikost bytu	Průměrná cena celkem (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v osobním vlastnictví (Kč/m ²)	Průměrná cena nabídky bytu v družstevním vlastnictví (Kč/m ²)
Průměrná cena celkem	13633,88	14583,25	12684,5
1+1	16367,5	16570	16165
2+1	13856,5	14789	12924
3+1	10806	11666	9946
4+1	13505,5	15308	11703

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Příloha č. 3 Nabídka nájmu v městském obvodu Ostrava - Jih

Tabulka č. 5.11 Počet nabídek nájmu v městském obvodu Ostrava - Jih

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava –Jih
Průměrný nájem celkem	91	154	132	166	543
1+1	6	55	86	35	182
2+1	48	58	19	82	207
3+1	36	37	25	49	147
4+1	1	4	2	XXX	7

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování

Tabulka č. 5.11 Průměrná cena nabídek nájmu v městském obvodu Ostrava – Jih

Velikost bytu	Dubina	Zábřeh	Výškovice	Hrabůvka	Ostrava –Jih
Průměrný nájem celkem	7 815	6 940	7 385	6 758	7 224
1+1	7 068	6 384	6 480	5 814	6 437
2+1	6 958	6 272	7 350	6 615	6 799
3+1	8 432	5 848	7 056	7 844	7 295
4+1	8 800	9 254	8652	XXX	8 902

Zdroj: Inzerce na webových stránkách, vlastní zpracování